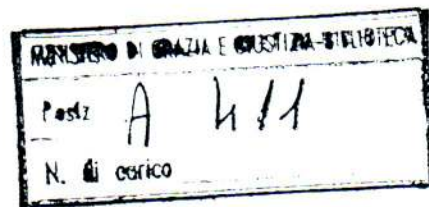

Rassegna di diritto civile

diretta da Pietro Perlingieri

PROCURA DELLA REPUBBLICA - NAPOLI
ESEMPLARE D' OBBLIGO
(L. 2-2-1939 n. 374)



Edizioni Scientifiche Italiane

Sulla responsabilità dell'ufficio tavolare
in caso di omessa intavolazione di ipoteca legale

Quesito:

Nell'ipotesi di omissione di intavolazione di ipoteca legale da parte del giudice tavolare, per omessa richiesta del notaio rogante, è configurabile la responsabilità civile del notaio, dello Stato, o solidale?

È opportuno, innanzi tutto, richiamare in generale i caratteri distintivi dell'ipoteca legale.

Il diritto di ipoteca legale, infatti, deriva direttamente dalla legge, nel senso che questa lo collega immediatamente ad un fatto determinato, non interpretando una presunta o presumibile volontà delle parti, ma integrandola, per uno speciale favore verso il credito, a causa della sua fonte.

La concessione volontaria di un'altra garanzia, sia pur per il medesimo credito, come ad esempio quella di una seconda ipoteca su altri beni dell'acquirente, non fa venir meno l'ipoteca legale, ma le si aggiunge. Non è ammissibile inoltre la rinuncia tacita all'ipoteca legale¹.

Il credito dell'alienante appare meritevole di una speciale protezione con il bene alienato, perché trae fondamento dall'acquisto di quest'ultimo, e perché coincide con l'interesse generale dell'economia essendo preordinato a favorire i pagamenti differiti. A questo fine l'art. 2817 c.c. prevede, appunto, l'ipoteca legale quale istituto che presenta il massimo vantaggio, a causa della sua immediata iscrivibilità d'ufficio, assieme all'ulteriore agevolazione dell'art. 2650, ult. comma, c.c.

Le norme relative all'ipoteca legale prevedono l'obbligo per il conservatore dei registri immobiliari di iscriverla contemporaneamente alla trascrizione di qualsiasi atto che ne costituisca titolo idoneo, e d'ufficio, cioè anche se non viene presentata un'apposita nota d'iscrizione (art. 2834 c.c.).

Da ciò ne discende che, salvo un eventuale obbligo espressamente ed esplicitamente impostogli dalle parti, il notaio rogante non è obbligato a chiedere l'iscrizione dell'ipoteca legale, ma deve esclusivamente richiedere

¹ D. RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, Milano, 1956, p. 258.

la trascrizione dell'atto: sarà il conservatore che, mediante l'esercizio del suo delicato dovere e potere di accertamento della natura dell'atto, provvederà all'iscrizione senza potervi soprassedere, per qualsiasi motivo, come, ad esempio, l'eventuale mancato pagamento dell'imposta d'iscrizione, ovvero nell'ipotesi in cui difetti la correlativa richiesta di trascrizione.

La nota d'iscrizione si delinea così presentata secondo una prassi prudentiale da parte dei notai, e implica, tutt'al più, la possibilità, per il conservatore, di limitarsi a copiare integralmente la nota d'iscrizione, senza procedere ad un esame analitico dell'atto, ma, in mancanza di tale prudentiale nota, il conservatore deve procedere *ex officio* desumendo gli estremi dell'iscrizione dalla nota di trascrizione e, subordinatamente, dal titolo, nonché dagli eventuali altri documenti integrativi esibitigli. Per esimere il conservatore dal suo obbligo sarà necessaria, dunque, una rinuncia espressa della parte.

Com'è noto, con r.d. 28 marzo 1929, n. 499, il legislatore ha provveduto ad emanare disposizioni relative ai libri fondiari nei territori delle nuove province, conservando in vigore i libri fondiari già accettati dal r.d. 4 novembre 1928, n. 2325, e regolati dalla l. gen. 25 luglio 1871, n. 95.

Orbene, dal nuovo testo della legge generale su libri fondiari non sembra evincersi una diversa normativa relativamente al meccanismo di iscrizione dell'ipoteca legale. E ciò non solo in base al principio generale stabilito dall'ult. comma dell'art. 5 del cit. r.d., secondo il quale tutte le disposizioni normative relative alle trascrizioni, iscrizioni, o annotazioni nei registri immobiliari si intendono riferiti alle corrispondenti intavolazioni, quanto, piuttosto, sul presupposto degli articoli che specificamente prevedono le iscrizioni tavolari.

Secondo l'art. 97 *bis*, infatti, nell'ordinare l'iscrizione dei diritti dell'acquirente di un immobile in base ad un atto di alienazione, il giudice (che tiene luogo del conservatore dei registri immobiliari) deve ordinare d'ufficio l'iscrizione dell'ipoteca legale spettante all'alienante ai sensi dell'art. 1969, n. 1, c.c.

Leggasi, all'art. 1969 del codice abrogato, gli artt. 2817 e 3834 del nuovo codice civile del 1942, disponenti l'obbligo del conservatore dei registri immobiliari di iscrivere l'ipoteca legale a favore dell'alienante e dei condividenti.

L'art. 97 *bis* r.d. 28 marzo 1929, n. 499, fa quindi obbligo al giudice tavolare di ordinare d'ufficio l'iscrizione dell'ipoteca legale in modo del tutto identico al sistema vigente a base personale. Ugualmente, per evitare l'iscrizione dell'ipoteca legale sarà necessario dimostrare, anche in questo caso, che vi sia stata rinuncia da parte del creditore interessato,

o, meglio, comprovare il pagamento del prezzo, o del conguaglio con atto pubblico o con scrittura privata a firme autenticate o accertate giudizialmente, da cui risulti che gli obblighi sono stati adempiuti e, come detto, che vi è stata rinuncia all'ipoteca da parte del creditore².

Tali notazioni vengono confermate da chi si è occupato *ex professo* della questione³, secondo cui l'ipoteca legale, nel sistema tavolare, deve essere iscritta a favore dell'alienante e a carico dell'acquirente sopra gli immobili alienati per l'adempimento degli obblighi che derivano dall'atto di alienazione. L'istituto dell'ipoteca legale, sconosciuto dal diritto austriaco, è previsto, conclude il citato autore⁴ come « un diritto che spetta all'alienante ai sensi dell'art. 97 *bis* della legge, e viene iscritto d'ufficio in analogia a quanto disposto nel nostro codice civile ».

Ulteriore conferma la si può riscontrare nei cc.dd. « moduli » quali formule prefissate da adoperarsi per le iscrizioni tavolari. Quello relativo all'iscrizione dell'ipoteca legale a favore dell'alienante, ai sensi dell'art. 97 *bis*, della l. tavolare, esprime che « il Giudice Tavolare della Pretura unificata di ... poiché non è provato il pagamento del prezzo ... ordina d'ufficio a favore di ... l'intavolazione del diritto d'ipoteca a garanzia del prezzo di L. ... a peso dell'immobile... »⁵.

Se risulta già chiara, come accennato in premessa, l'inesistenza di ogni responsabilità civile del notaio per la mancata richiesta d'iscrizione dell'ipoteca legale, sia nell'ordinamento dei registri immobiliari, sia nell'ordinamento tavolare, e se risulta abbastanza definito il meccanismo d'iscrizione d'ufficio dell'ipoteca legale anche nel sistema tavolare, non è però agevole rintracciare le fila del meccanismo della responsabilità in caso di violazione di quest'obbligo da parte dell'ufficio preposto per legge.

In particolare deve osservarsi che sarebbe stato assai arduo orientarsi correttamente verso una soluzione del quesito dalla lettura dell'art. 2834 c.c. come formulato dal legislatore del 1942.

Difatti, la responsabilità personale del conservatore dei registri immobiliari, essendo il conservatore un privato soggetto, assunto di un pubblico servizio, mal si sarebbe potuta conciliare con la figura giurisdizionale e amministrativa del giudice tavolare.

Nel sistema delle Conservatorie dei registri immobiliari il soggetto

² S. QUARANTOTTO, *Manuale della legislazione tavolare*, Trieste, 1972, p. 139, nota 200.

³ S. SAMMARTANO, *La pubblicità dei diritti reali immobiliari nel sistema catastale ipotecario e di quello dei libri fondiari*, Roma s.d., p. 68.

⁴ S. SAMMARTANO, *o.c.*, p. 108.

⁵ POLIAGHI, *Libro dei moduli tavolari*, Trieste, s.d. ma 1934, p. 245.

sul quale incideva la conseguenza negativa dell'errore del conservatore ben poteva agire in risarcimento nei confronti del conservatore nel caso in cui fosse stato danneggiato da un suo errore incorso nel compimento degli atti d'ufficio, ovvero dall'omissione di una qualche doverosa formalità, come appunto l'iscrizione dell'ipoteca legale.

A tale responsabilità diretta si affiancava, inoltre, una responsabilità indiretta, esemplata sulla responsabilità dei padroni e dei committenti di cui all'art. 2049 c.c. espressamente disposta dall'art. 34, ult. comma, della l. n. 540 del 1943 sulle imposte ipotecarie. Il conservatore era anche un datore di lavoro, che rispondeva dei danni commessi dai suoi dipendenti.

Sennonché la l. 21 gennaio 1983, n. 22⁶ ha innovato totalmente la materia.

In sostanza, la nuova disciplina della responsabilità dei conservatori dei registri immobiliari ha sancito espressamente la responsabilità del Ministero delle Finanze per i danni cagionati dal conservatore a partire dal 25 novembre 1973 (data dalla quale vige la legge che ha attribuito all'erario gli emolumenti ipotecari).

La responsabilità del conservatore dei registri immobiliari risulta così da data recente parificata a quella degli impiegati civili dello Stato, salvo, ovviamente, per i rapporti già definiti con sentenza passata in giudicato, con transazione, o comunque esauriti.

Di conseguenza, analogamente a quanto stabilisce l'art. 23 dello Statuto degli impiegati civili dello Stato approvato con d.P.R. 10 gennaio 1957, n. 3, la responsabilità dell'Amministrazione finanziaria è in rapporto di solidarietà e concorrenza alternativa con quella dei conservatori.

Orbene, a nostro avviso, sussistono fondate ragioni per cui la disciplina della responsabilità del giudice tavolare possa essere oggi parificata *in toto* a quella dei conservatori dei registri immobiliari.

Bisogna ricordare infatti da un lato che il permanere della massima autonomia decisionale nei conservatori li assimila alla posizione dei magistrati essendo soggetti, in questo specifico campo, unicamente alla legge. Dall'altro lato la funzione del magistrato quale giudice tavolare è, come evidenzia la mancanza di contraddittorio, un'attività di carattere meramente amministrativo, simile a quella dei conservatori dei registri immobiliari.

Così, la natura amministrativa della funzione esercitata dal giudice tavolare, fa conseguire alla fattispecie di cui al quesito propostoci le caratteristiche di quella responsabilità diretta della p.a. prevista dall'art. 28

⁶ Pubblicata sulla G. U. n. 35 del 5 febbraio 1983; e v. il commento di L. FERRI, in *Nuove leggi civ. commentate*, 1983, p. 788 ss.

ult. parte della Costituzione che, regolando la materia della responsabilità diretta dei funzionari pubblici, persegue il fine di garantire, con la maggior cura possibile, che l'attività amministrativa si svolga entro i limiti posti dalla legge.

A nostro parere, quindi, il privato danneggiato da omissioni o inesattezze del giudice tavolare, considerati gli artt. 55, 56 e 74 c.p.c., potrà rivolgersi direttamente all'Amministrazione dello Stato.

Si applicherà il principio posto dall'art. 1218 c.c. per cui, provato il fatto materiale dell'inadempimento (essendo la responsabilità del conservatore verso la p.a. riconducibile al tipo della responsabilità contrattuale), come, ad esempio, l'omissione dell'iscrizione dell'ipoteca legale, sarà accollato al soggetto inadempiente l'onere di provare che l'inadempimento è stato determinato dall'impossibilità, che non gli può essere imputata, della prestazione.

MASSIMO D'AMBROSIO