

Commissione Protocolli

Regola n. 6 Obblighi del notaio in relazione alle visure ipotecarie e catastali

- 1) - Sull'obbligo di visure ipotecarie e catastali - in generale.
- 2) - Sull'estensione temporale dell'obbligo di visure ipotecarie e catastali.
- 3) - Sull'esame delle note e dei titoli della pubblicità immobiliare.

1) - Sull'obbligo di visure ipotecarie e catastali - in generale.

1. Il notaio deve effettuare, in relazione agli atti immobiliari dallo stesso ricevuti o autenticati, ispezioni ipotecarie almeno ventennali, curando nel contempo di accertare gli estremi attuali di identificazione catastale degli immobili, e la cronistoria delle mutazioni catastali, in quanto quest'ultima sia strumentale ad una corretta indagine ipotecaria.

2. In riferimento agli atti indicati nel primo comma, il notaio deve documentare l'attività svolta, alternativamente ed a sua scelta:

a) - mediante una relazione analitica, dalla quale risultino la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio, gli eventuali vizi dei titoli medesimi e l'elenco delle formalità pregiudizievoli. Detta relazione, sottoscritta dal medesimo notaio, deve essere allegata all'atto notarile, a meno che la stessa non sia stata già allegata ad un precedente atto ricevuto o autenticato dal medesimo notaio. Il contenuto della relazione, che sia stata allegata all'atto, deve essere riportato - per una più completa informazione dei terzi - anche nel quadro "D" della nota di trascrizione o iscrizione;

b) - mediante una relazione sintetica, sottoscritta dal notaio e da allegarsi all'atto notarile, da riportarsi anche nel quadro "D" della nota di trascrizione o iscrizione, dalla quale risulti che sono state effettuate, sotto la direzione e responsabilità del notaio, le visure ipotecarie nel ventennio, che sono state riscontrate la regolarità dei trasferimenti di proprietà e la continuità delle trascrizioni, e che non sono stati evidenziati vizi che affettino la validità o l'efficacia dei titoli esaminati (ovvero le eventuali formalità pregiudizievoli e gli eventuali vizi dei titoli di provenienza).

Gli obblighi di documentazione di cui sopra non si applicano relativamente agli atti contenenti finanziamenti bancari, in quanto una relazione, analitica o sintetica, sia stata prodotta in precedenza alla banca finanziatrice. I medesimi obblighi di documentazione possono essere

alternativamente assolti, in tutti i casi di stipula di atti pubblici, mediante l'inserimento delle suindicate dichiarazioni notarili nel corpo dell'atto.

3. Gli obblighi suindicati trovano applicazione anche nel caso in cui il notaio sia richiesto di autenticare una scrittura privata, pur se la stessa sia stata predisposta dalle parti, o da terzi di loro fiducia.

4. Nell'ipotesi eccezionale in cui le parti, per ragioni di urgenza o per altri motivi, decidano di dispensare dai suddetti accertamenti il notaio, quest'ultimo dovrà innanzitutto assicurarsi che le parti abbiano compreso a fondo l'importanza di una corretta e completa indagine ipocatastale, informandole compiutamente delle possibili conseguenze pregiudizievoli. Nel caso in cui le parti richiedano comunque di procedere in assenza delle suddette visure, il notaio dovrà far constare dall'atto pubblico, o dalla scrittura privata da autenticarsi (e comunque dal quadro "D" della nota), l'accordo delle parti di procedere alla stipula in assenza delle visure, e le relative ragioni; in tal caso non si applicheranno le regole contenute nei commi che precedono. Si considera comunque deontologicamente scorretto il comportamento del notaio che suggerisca alle parti la dispensa da accertamenti ipocatastali, prospettando alle stesse un risparmio di spesa. La presenza reiterata, negli atti ricevuti o autenticati dal notaio, di clausole di rinuncia alle visure ipotecarie e catastali - in assenza di ragioni di meritevolezza della dispensa - costituisce rilevante indizio di un comportamento scorretto del medesimo notaio. In nessun caso la dispensa può essere utilizzata al fine di eludere l'applicazione di norme imperative e di principi di ordine pubblico, anche se posti a tutela di uno dei contraenti.

5. Ai fini degli obblighi relativi alle visure ipotecarie e catastali, si considerano atti immobiliari quelli portanti trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione del diritto di proprietà o di altri diritti reali immobiliari, di godimento o di garanzia, e più in generale gli atti la cui stipula necessiti dell'espletamento delle suddette visure al fine di tutelare adeguatamente l'interesse delle parti, e garantire la sicurezza del traffico immobiliare e la certezza della circolazione giuridica. Pertanto, ogni qualvolta i suddetti interessi non siano suscettibili di essere pregiudicati dall'omissione delle visure, il notaio non è obbligato al relativo espletamento, salvo espresso incarico delle parti.

6. Relativamente agli immobili situati nelle Province nelle quali vige il sistema dei libri fondiari, ai sensi del R.D. 28 marzo 1929, n. 499, non si applicano le disposizioni contenute nei primi tre commi del presente articolo; il notaio dovrà diligentemente accertare, mediante consultazione dei registri fondiari, la titolarità del diritto oggetto dell'atto e l'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, con modalità tali da assicurare piena tutela all'interesse delle parti, e dovrà dare conto di tali accertamenti nell'atto, o in un allegato del medesimo.

In particolare per gli atti riguardanti porzioni di casa materialmente già divisa al Libro Fondiario la visura dovrà riguardare la Partita Tavolare dove è inserita la particella edificiale comprendente la porzione materiale oggetto del contratto; la visura va effettuata relativamente ai fogli A/1, A/2, e C degli aggravii comuni, nonché ai fogli B e C relativi alla porzione materiale oggetto del contratto.

Per atti riguardanti singoli beni contenuti in una o più partite tavolari con particelle fondiarie o edificiali non suddivise in porzioni materiali, la visura va effettuata con riguardo ai fogli A/1, A/2, B e C;

Quanto al foglio A/2, occorre verificare la presenza di eventuali consorzialità o comproprietà tavolari verificandone di conseguenza la relativa partita tavolare.

Qualora il nominativo del proprietario a foglio B non corrisponda con quello delle parti del contratto, occorre preliminarmente procurarsi i titoli autentici delle provenienze in quanto è necessario per procedere agli adempimenti pubblicitari, intavolare correttamente anche i passaggi precedenti, rispettando la cronologia degli atti.

Qualora il nominativo risultante al tavolare non coincida con quello delle parti del contratto in conseguenza di successione è preliminarmente necessario ottenere dal Giudice Tavolare competente il certificato di eredità a nome degli eredi o legatari che sono parte del successivo negozio.

Potrà, se non sussistono ragioni di urgenza, sostituire i suddetti accertamenti con l'allegazione all'atto di un estratto tavolare che soddisfi le medesime esigenze ovvero con il richiamo, nell'atto, dei dati di visura tavolare effettuata. Si applicano le disposizioni dei commi terzo, quarto e quinto del presente articolo.

7. Alle visure ipotecarie e catastali 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 la titolarità dell'obbligazione di eseguire le visure, ed il diritto al pagamento del compenso e delle spese relativi, a carico del cliente.

Commento:

1. L'obbligo di visure ipocatastali.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale e dottrinale ormai consolidato, il notaio, che sia incaricato di ricevere o autenticare un atto avente ad oggetto diritti immobiliari, ha l'obbligo di eseguire le c.d. visure ipotecarie e catastali per un periodo comprensivo del ventennio anteriore alla data dell'atto. La regola contenuta nel primo comma ribadisce tale obbligo anche ai fini deontologici, chiarendo che l'ispezione catastale ha - oltre all'evidente finalità di assicurare l'esatta individuazione dell'immobile, e la corretta esecuzione delle formalità di trascrizione, iscrizione e voltura catastale - anche la funzione di "seguire" le vicende dell'immobile nel ventennio, consentendo quindi un corretto esame delle risultanze degli atti di provenienza, delle formalità pregiudizievoli ed in genere delle formalità pubblicitarie relative all'immobile nel suddetto periodo. Una corretta visura ipotecaria presuppone, quindi, una diligente ispezione storica catastale.

Si illustrano, qui di seguito, alcuni aspetti di dettaglio della regola in commento.

2. Controllabilità del rispetto della regola; la relazione o attestazione notarile.

L'esigenza di "controllabilità" del rispetto della regola è assicurata dalla prescrizione "formale", consistente nell'obbligo di allegare all'atto, pubblico o autenticato, alternativamente:

a) - una relazione notarile ventennale, contenente sia la cronistoria dei titoli di provenienza rinvenuti nel ventennio, sia le formalità pregiudizievoli rinvenute all'esito dell'indagine ipotecaria;

b) - una relazione notarile sintetica, che riporti in modo essenziale l'indicazione degli accertamenti ipocatastali effettuati, delle formalità pregiudizievoli rinvenute e degli eventuali vizi dei titoli di provenienza (il notaio dovrà quindi attestare di aver effettuato le visure ipocatastali nel ventennio, di aver riscontrato la regolarità dei trasferimenti di proprietà e la continuità delle trascrizioni, di non aver riscontrato vizi che affettino la validità dei titoli esaminati, ovvero descrivere i vizi e le formalità pregiudizievoli rinvenuti).

La relazione sintetica offre il pregio di non gravare il notaio dell'onere di trascrivere l'intera cronistoria ventennale, anche se la sintesi può, almeno in determinati casi, risultare di ostacolo all'esatta comprensione delle problematiche inerenti la proprietà e quindi, di fatto, aggravare la responsabilità notarile (come *infra* precisato).

La relazione notarile ventennale analitica, invece, rispecchia in dettaglio il contenuto degli accertamenti ipotecari e catastali effettuati dal notaio, ed assolve a diverse finalità:

1) - consente di elencare in dettaglio i trasferimenti di proprietà nel ventennio, evidenziando eventualmente, per taluno di essi, le caratteristiche che possono influire in senso negativo sulla sicurezza della circolazione (ad esempio, atti di donazione, eventuali errori o imperfezioni nei titoli di provenienza e/o nelle relative formalità pubblicitarie);

2) - permette correlativamente di circoscrivere il perimetro della responsabilità notarile, fornendo una "rappresentazione fedele" delle risultanze dei registri immobiliari, ivi comprese eventuali "criticità", senza impegnare il notaio in ordine ad un "risultato" (l'effettiva piena proprietà e libertà dell'immobile, e simili), che se dichiarato o garantito sinteticamente in atto, pur se ad opera del soggetto alienante, potrebbe risultare incoerente con la natura di "obbligazione di mezzi" facente capo al notaio stesso;

3) - fornisce al notaio un comodo strumento di controllo e verifica dell'operato dallo stesso svolto, riassumendo sinteticamente ed in modo ordinato il risultato degli accertamenti espletati;

4) - assicura "visibilità" all'operato del notaio, che altrimenti rimarrebbe noto solo al notaio stesso, in presenza di "asimmetrie informative" che, il più delle volte, impediscono al cliente di cogliere il significato e l'importanza dell'opera svolta dal notaio per suo conto;

5) - fornisce all'acquirente dell'immobile un "servizio" molto più completo, ponendo a sua disposizione una relazione notarile ventennale che potrà facilitare enormemente, ad esempio, l'accesso al credito bancario, senza costi aggiuntivi;

6) - crea un "circuito virtuoso" di collaborazione tra i notai, facilitando l'espletamento degli accertamenti ipocatastali ad opera dei notai che, successivamente, dovranno stipulare atti aventi ad oggetto il medesimo immobile (senza con ciò disincentivare i suddetti notai riguardo all'obbligo di reiterare gli accertamenti, stante la responsabilità personale che ciascun notaio assume nel sottoscrivere la relazione di cui trattasi); con la possibilità di un controllo reciproco che non potrà che accrescere l'affidabilità dell'atto notarile;

7) - non comporta aggravati di costi a carico delle parti a livello tributario (posto che la maggior parte degli atti sono oggi assoggettati all'adempimento unico notarile, e quindi ad imposta di bollo in misura forfettaria per originale e copie);

8) - rende più agevole la voltura catastale, in caso di ditta catastale non aggiornata, grazie al disposto dell'art. 4, comma 2, del d.m. n. 701/1994, che recita testualmente: "È consentito ai proprietari o ai titolari di altro diritto reale di aggiornare la posizione catastale, relativa ai soggetti o ai beni, mediante presentazione di domanda di voltura corredata da relazione notarile, alla quale, ove la discordanza interessi i beni, è annessa apposita relazione tecnica, redatta da professionista abilitato alla presentazione di documenti tecnici e catastali. La relazione notarile contiene gli estremi dei titoli pregressi, delle relative trascrizioni che hanno dato luogo a trasferimenti, costituzioni o estinzioni di diritti reali, e delle correlative domande di voltura, nonché altri elementi comunque giustificativi della legittimità delle variazioni catastali richieste".

Per tutte le suddette ragioni, la relazione ventennale analitica sarebbe preferibile rispetto alla relazione sintetica; tuttavia anche quest'ultima - in quanto implica una specifica assunzione di responsabilità da parte del notaio - è stata ritenuta idonea a garantire il controllo del rispetto dell'obbligo sostanziale. Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si è quindi rimessa alla valutazione del notaio la scelta circa la modalità di documentazione da attuarsi nel caso concreto.

La tecnica dell'allegazione è stata preferita - rispetto all'inserimento della relazione o attestazione in atto - in quanto consente di distinguere nettamente la natura giuridica della relazione rispetto all'atto pubblico, ed evita il possibile equivoco consistente nella eventuale qualificazione in termini di "certificazione" ad opera del pubblico ufficiale. Ovviamente, nulla impedisce al notaio di inserire la relazione nel corpo dell'atto pubblico, quale tecnica redazionale alternativa all'allegazione.

Non sembra inutile segnalare che la relazione notarile di cui trattasi è redatta dal notaio in qualità di libero professionista, e non di pubblico ufficiale, non assumendo quindi natura giuridica di atto pubblico o di certificazione. Ciò incide sia su determinati profili del contenuto di essa relazione (a titolo esemplificativo, non troverà applicazione l'art. 64 del d.p.r. n. 131/1986, che impone ai pubblici ufficiali di indicare nei propri atti gli estremi di registrazione degli atti, soggetti a registrazione in termine fisso, ivi citati), sia sul relativo regime tributario (la relazione non è soggetta ad imposta di bollo, né ad obbligo di registrazione).

Al fine di non appesantire inutilmente l'atto, è prevista sia la possibilità di riportare la relazione in un apposito allegato (per il quale le parti potranno, all'occorrenza, dispensare il notaio dall'obbligo di lettura), sia la possibilità di una relatio ad altro atto stipulato dal medesimo notaio (modalità redazionale, quest'ultima, utile soprattutto nei casi di atti stipulati "in serie", ad esempio in ambito condominiale). La relatio potrà essere anche parziale, laddove la cronistoria ventennale sia stata già sviluppata in una precedente relazione allegata ad un atto notarile, e si tratti soltanto di completarla con le formalità più recenti.

Non si è, invece, ritenuto opportuno consentire un semplice rinvio ad atti stipulati da altro notaio, che non assicurerebbe la controllabilità dell'obbligo di esecuzione delle visure ventennali. Parimenti, non sarebbe deontologicamente corretto il comportamento del notaio che, anziché eseguire sotto la sua direzione e responsabilità gli accertamenti ipocatastali, si limitasse a riprendere il contenuto della relazione allegata all'atto stipulato da altro collega (a tal fine potrebbe essere richiesta, a campione, prova delle visure ipotecarie che costituiscono il presupposto della relazione notarile).

3. Controllabilità del rispetto della regola; contenuto della nota di trascrizione.

La prescrizione consistente nell'obbligo di riportare i dati, contenuti nella relazione notarile allegata all'atto, nel quadro "D" della nota di trascrizione o iscrizione, trae la sua ragion d'essere nell'opportunità di portare a conoscenza dei terzi aspetti del "titolo" che rivestono sicura rilevanza ai fini della circolazione immobiliare, tenendo anche conto della relativa facilità dell'operazione e dell'assenza di costi, anche di ordine tributario, di tale operazione.

4. La dispensa dall'obbligo di visure.

Si è preso altresì atto della possibilità - pacificamente riconosciuta in dottrina e giurisprudenza - che il notaio venga concordemente dispensato, ad opera delle parti, dall'obbligo di esecuzione degli accertamenti ipocatastali. Dispensa che potrebbe aver luogo per ragioni di urgenza (incompatibili con i tempi necessari all'accertamento ipocatastale), di costo (rilevante spesa di determinate visure ipocatastali, in rapporto all'esiguo valore dell'immobile) o altre circostanze. Sul punto, è opportuno chiarire alcuni aspetti di fondamentale importanza.

Il notaio ha innanzitutto un obbligo di informazione e di chiarimento nei confronti delle parti, quale riflesso imprescindibile della funzione di adeguamento prescritta dall'art. 47 l.n., e degli obblighi di correttezza e diligenza nell'esecuzione del contratto d'opera professionale. Egli dovrà pertanto, in primo luogo, accertarsi che le parti abbiano ben chiara l'importanza delle visure ipocatastali ventennali, e le conseguenze di una loro eventuale omissione: i contraenti, una volta informati, potrebbero comunque preferire un modesto aggravio di costi (o l'allungamento dei tempi per la stipula), a beneficio di una maggior sicurezza dell'acquisto. Ove comunque le parti persistessero nella richiesta di esonero da visure, il notaio procederà alla stipula riportando nell'atto i dati forniti dalle parti medesime.

Sotto il profilo della correttezza deontologica del comportamento notarile, si è chiarito che è scorretto il comportamento del notaio che - prospettando alle parti un risparmio di spesa (minore onorario notarile; minore o inesistente esborso di tasse ipotecarie e tributi speciali per le visure) - suggerisca di evitare gli accertamenti ipocatastali, assumendo quindi egli stesso, in via diretta o indiretta, "l'iniziativa" dell'esonero da visure. In tal senso, la presenza reiterata, negli atti ricevuti o autenticati da un medesimo notaio, di clausole di "rinuncia" alle visure ipotecarie e catastali - in assenza di ragioni di "meritevolezza" della dispensa - non potrà non costituire rilevante indizio di un comportamento scorretto del notaio, nel senso sopra evidenziato. La "meritevolezza" della dispensa dovrà essere accertata caso per caso (ragioni di urgenza, ecc.), tenendo comunque conto dell'eccezionalità che la stessa deve assumere nella prospettiva di un intervento notarile qualificato ed attento alle esigenze delle parti e della sicurezza del traffico: essa deve comunque rispondere a precisi interessi delle parti (che devono emergere dalle motivazioni della "rinuncia alle visure", espresse in atto), e mai ad interessi del notaio. E' evidente che in taluni atti, in cui può esservi il dubbio dell'esistenza di un obbligo di visure (si pensi, a titolo esemplificativo, agli atti di fusione societaria, o alle cessioni di partecipazioni sociali con clausole di garanzia sul patrimonio), la meritevolezza della dispensa va valutata secondo un criterio di maggiore

"elasticità", rispondendo la menzione della stessa in atto soprattutto ad un criterio di trasparenza.

Merita infine segnalare che, in determinati casi, l'accordo tra le parti di rinuncia alle visure (ed il concomitante accordo di dispensa del notaio dal relativo obbligo) potrebbero assumere la veste di clausole vessatorie, laddove il cliente rivesta la qualifica di consumatore, ai sensi in particolare degli artt. 1469-*bis*, comma 3, n. 2, e 1469-*quinquies*, comma 2, n. 2, del codice civile; in dottrina si discute in ordine a tale punto, anche se non manca chi ritiene che l'accordo diretto unicamente a "delimitare" l'oggetto dell'incarico professionale al notaio non possa essere equiparato *tout court* ad una clausola di esonero da responsabilità, ai fini di cui sopra. Analogamente, la dispensa da visure non potrà avere per effetto quello di determinare l'elusione di obblighi o divieti di ordine pubblico (si pensi, per esemplificare, al divieto previsto dall'art. 8 del d. lgs. 20 giugno 2005, n. 122). Si è quindi evidenziato nella regola che la dispensa da visure non può mai essere utilizzata al fine di eludere l'applicazione di norme imperative, o di principi di ordine pubblico.

5. Controllabilità del rispetto della regola; la menzione dell'accordo di rinuncia alle visure.

In caso di dispensa dall'obbligo di visure, il notaio deve precisare nella scrittura privata autenticata (non nell'autentica) o nell'atto pubblico (nonché nella nota di trascrizione o iscrizione) che le parti hanno raggiunto un accordo in tal senso.

La menzione nell'atto notarile, al fine di evitare ogni dubbio in ordine all'interesse del notaio (parte del contratto d'opera professionale), e quindi in ordine alla possibile violazione dell'art. 28, n. 3, della legge notarile, dovrà essere formulata non in termini di dispensa dall'obbligo notarile, bensì quale clausola del negozio stipulato tra le parti, intesa a regolare i rapporti tra queste ultime (e potrà, ovviamente, essere accompagnata da ulteriori clausole inerenti la garanzia per evizione, l'eventuale vendita a rischio e pericolo dell'acquirente, ecc.), e non già quale clausola del contratto d'opera professionale (tale ultima "dispensa" potrà essere formalizzata, se del caso, in una scrittura a parte).

La menzione nel quadro "D" della nota svolgerà l'ufficio di segnalare ai "terzi" la circostanza che la "pubblica fede", tipica dell'atto notarile, non assiste la provenienza degli immobili, l'inesistenza di formalità pregiudizievoli eventualmente dichiarata dall'alienante, ed eventualmente la stessa individuazione catastale dell'immobile; e stimolerà per il futuro più diligenti accertamenti sul punto.

6. Ambito di applicazione della regola: forma dell'atto.

Si è voluto precisare, ai fini deontologici, che i suddetti obblighi si applicano sia all'atto pubblico che alla scrittura privata autenticata; ed anche - in contrapposizione ad un orientamento giurisprudenziale, contestato dalla prevalente dottrina - che ai fini in oggetto non rileva la circostanza che la scrittura privata da autenticare sia stata predisposta dal notaio, ovvero dalle parti o da terzi (posto che il controllo di legalità, ad opera del notaio, investe la scrittura privata autenticata anche in quest'ultimo caso).

7. Ambito di applicazione della regola: tipologie negoziali.

Il quinto comma della regola in commento delimita, sotto il profilo oggettivo, gli atti la cui stipula obbliga il notaio all'effettuazione delle visure

ipotecarie e catastali. Si è innanzitutto menzionata - quale fattispecie statisticamente più ricorrente - la stipula degli atti portanti trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione del diritto di proprietà o di altri diritti reali immobiliari, di godimento o di garanzia. L'inclusione delle divisioni, con o senza conguaglio, si rende necessaria per la rilevante importanza che la trascrizione assume anche in relazione a tale tipologia negoziale (cfr., tra l'altro, gli artt. 1113 e 2646 c.c.). Quanto alle ipoteche (diritti reali di garanzia), fermo l'obbligo di visure e di relazione notarile, si è ritenuto di esonerare il notaio dall'obbligo di allegare la relazione all'atto di finanziamento bancario, posto che nella prassi detta relazione viene consegnata alla banca finanziatrice anteriormente alla stipula dell'atto di finanziamento (e, d'altra parte, la maggior parte dei finanziamenti sono contestuali ad atti di compravendita immobiliare, ai quali la relazione si trova già allegata); mentre lo si è mantenuto nei restanti casi. Nessun obbligo sussiste con riferimento agli atti "accessori" successivi al finanziamento (erogazioni, frazionamenti ipotecari, cancellazioni di ipoteche, e simili).

Gli atti suindicati non sono, peraltro, gli unici a fronte dei quali sussiste l'obbligo di visure: si precisa, infatti, che lo stesso vige in relazione a tutti "gli atti la cui stipula necessiti dell'espletamento delle suddette visure al fine di tutelare adeguatamente l'interesse delle parti, e garantire la sicurezza del traffico immobiliare e la certezza della circolazione giuridica". La formulazione generale della norma si è resa necessaria al fine di evitare una minuta casistica delle fattispecie incluse, e di quelle escluse dall'obbligo di visure. Da un lato, infatti, l'interesse delle parti può essere, in concreto, pregiudicato anche a fronte di atti diversi da quelli traslativi o costitutivi di diritti reali (si pensi a fattispecie quali la locazione ultranovennale, le convenzioni urbanistiche, le scissioni societarie: fattispecie comunque rilevanti ai fini della circolazione giuridica, con le quali si creano situazioni giuridiche soggettive suscettibili di essere pregiudicate da formalità trascritte o iscritte anteriormente). D'altro lato esistono invece atti, con riferimento ai quali le visure ipocatastali non svolgerebbero alcuna apprezzabile funzione ai fini della tutela dell'interesse delle parti e della circolazione giuridica (si pensi ad atti di trasformazione di società, o di mero mutamento della ragione o denominazione, o della sede sociale).

Altre fattispecie - come ad esempio le donazioni, gli atti riconducibili ad un medesimo "centro di interessi" (ad esempio, tra società dello stesso gruppo), o le costituzioni di servitù - rientrano invece appieno nella regola generale, salva per esse una valutazione in concreto dell'interesse perseguito dalle parti, ed una possibile valutazione in termini di "maggior meritevolezza" di eventuali accordi di dispensa dalle visure. Salvo comunque, per il periodo anteriore all'emanazione della presente regola, l'esonero da responsabilità del notaio che, in conformità a prassi negoziali pregresse, non abbia proceduto ai relativi accertamenti.

Ad una valutazione del caso concreto deve essere improntata anche l'analisi di una fattispecie negoziale peculiare, quella della cessione di pacchetti azionari (o comunque di partecipazioni sociali) di riferimento di società, di capitali o di persone, laddove la società sia proprietaria di beni immobili: l'affermazione dell'assenza, in linea generale, di un obbligo di visure, non sarebbe corretta, posto che laddove le garanzie dell'alienante si estendono alla consistenza del patrimonio sociale ("bene di secondo grado"), può ipotizzarsi, in relazione alle fattispecie concrete, un obbligo di visure a carico del notaio

(sempreché le parti gli abbiano comunicato l'esistenza di immobili nel patrimonio della società).

Si è preferita, quindi, una formula di carattere generale, che realizza l'aggancio dell'obbligo notarile di visure alla funzione concreta dell'atto da stipularsi, in rapporto all'interesse delle parti ed al danno che potrebbero subire da un'eventuale omissione delle visure medesime: l'obbligo di visure sussiste tutte le volte in cui l'espletamento di esse risulta funzionale al conseguimento del risultato perseguito dalle parti con la stipula dell'atto. Potrebbero residuare - anche in relazione al dibattito dottrinale e giurisprudenziale ancora aperto circa la natura giuridica e l'efficacia di alcuni atti: si pensi alla fusione societaria - dei casi dubbi, in relazione ai quali non risulti con certezza la sussistenza, o meno, dell'obbligo notarile di visure. In tali casi, potrà risultare utile il riferimento ai parametri di diligenza professionale (art. 1176 c.c.) e correttezza (art. 1175 c.c.) nell'adempimento della prestazione; per superare gli eventuali residui dubbi, dovrà essere cura del notaio munirsi di un incarico scritto, che delimiti con esattezza il contenuto della prestazione professionale allo stesso richiesta.

In relazione ad alcune fattispecie, caratterizzate dall'intervento di altri professionisti che procedono, autonomamente, ad accertamenti ipotecari e catastali (si pensi ai conferimenti immobiliari in società di capitali, che necessitano di una relazione giurata di stima che presuppone un tale accertamento), si è ritenuto che - fatte salve le prassi negoziali in senso contrario anteriori all'emanazione della presente regola, che giustificano in tali casi l'esonero da responsabilità del notaio - il coesistente accertamento ipocatastale ad opera di tali professionisti non esoneri per il futuro il notaio dal relativo obbligo (salva l'eventuale dispensa da visure, in conformità alle regole generali, ove ne ricorrano i presupposti).

In definitiva, nella delimitazione delle fattispecie assoggettate agli obblighi, sostanziali e formali, stabiliti con la regola in commento, si è attribuito valore prioritario alle esigenze di certezza giuridica che l'intervento notarile è chiamato a soddisfare, in rapporto alla funzione svolta dall'atto ed all'interesse delle parti, escludendosi l'obbligo di visure solo laddove tali interessi non rischino di essere pregiudicati, ed ammettendo solo in via eccezionale, previa dispensa delle parti, l'esonero del notaio negli altri casi.

8. L'obbligo di visure sugli immobili iscritti nei registri fondiari.

Si è ritenuto di dettare una disposizione specifica relativamente agli immobili siti nelle Province per le quali vige il sistema dei registri fondiari (R.D. n. 499/1929). In tali casi, infatti, non avrebbe avuto senso imporre un accertamento ipotecario e catastale esteso al ventennio, stante l'efficacia costitutiva dell'intavolazione e la pubblica fede che assiste le iscrizioni nei registri fondiari. Il notaio dovrà, ovviamente, effettuare gli opportuni accertamenti anche in tali registri, con modalità però compatibili con la natura reale, e non personale, delle iscrizioni in esso riportate e con le particolarità proprie di tale regime pubblicitario.

Sono state altresì dettate norme specifiche riguardanti l'obbligo di ottenere il certificato di eredità in caso di mancata previa intavolazione di quest'ultimo, poiché tale documento diviene essenziale per poter procedere agli adempimenti pubblicitari relativi a negozi stipulati dagli eredi del de cuius apparente quale proprietario intavolato.

9. Delegabilità dell'esecuzione della prestazione.

In conformità alle regole generali sull'adempimento delle obbligazioni (art. 1228 c.c.) e sull'esecuzione dell'opera professionale (art. 2232 c.c.), il notaio può delegare a terzi la materiale esecuzione degli accertamenti ipocatastali, non essendo tale delega incompatibile con l'oggetto della prestazione, come dimostra anche la prassi finora seguita. L'ausiliario opera, come si è detto, sotto la direzione e responsabilità del notaio, il quale dovrà quindi curare che l'accertamento sia effettuato diligentemente, ed in modo da assicurare il perseguimento del risultato che gli è proprio. Si è chiarito che l'utilizzazione di ausiliari è un fatto "interno" all'organizzazione della prestazione notarile, e non ha quindi riflessi esterni, nei rapporti tra notaio e cliente: il notaio dovrà addebitare a quest'ultimo (in conformità alle vigenti norme fiscali, tariffarie e contabili) il costo complessivo delle visure (onorari ed eventuali anticipazioni di spese), non essendo legittimo invece un diverso comportamento che realizzi una "delegazione" in senso tecnico (artt. 1268 ss. c.c.) dell'obbligo notarile a terzi. Sul punto, appare opportuno chiarire che la percezione degli onorari relativi alle visure ipocatastali non potrà che essere conforme alle regole desumibili dalla tariffa notarile (e dai criteri applicativi che ciascun consiglio notarile può dettare, a norma degli artt. 30 e 34 della tariffa medesima); mentre per quanto concerne le spese, le stesse potranno essere addebitate con ogni modalità ritenuta opportuna e conforme a legge (e quindi sia come anticipazioni di spese documentate, sia quale parte delle spese generali di studio).

2) - Sull'estensione temporale dell'obbligo di visure ipocatastali.

1. Le visure ipocatastali devono di regola estendersi al ventennio antecedente la stipula dell'atto notarile. Le stesse devono peraltro risalire, ove possibile, al primo "titolo di provenienza" anteriore al ventennio. A tal fine, si intende per "titolo di provenienza" un atto notarile, un provvedimento giudiziario o altro atto giuridico che consenta di individuare compiutamente l'immobile, ed accertarne quindi l'esatta consistenza. Pertanto, a titolo esemplificativo, la "dichiarazione di successione", che riporti unicamente i dati catastali degli immobili, senza ulteriori importanti specificazioni (descrizione delle unità immobiliari urbane, confini, pertinenze esclusive, parti comuni condominiali, ulteriori elementi necessari di identificazione) non può essere considerata "titolo di provenienza" agli effetti suindicati.

2. Su richiesta o segnalazione delle parti, il notaio dovrà estendere l'indagine ipotecaria in modo da individuare vincoli sostanziali trascritti anteriormente al ventennio (ad esempio, dichiarazione di interesse storico o artistico degli immobili; servitù non prescritte, ecc.).

3. Nell'ipotesi in cui si rinvenga, anteriormente al decennio, un titolo idoneo - nel concorso con le altre circostanze di legge - ai fini dell'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c., il notaio dovrà comunque estendere l'indagine ipocatastale fino al compimento del ventennio, al fine di individuare eventuali formalità pregiudizievoli.

4. Salvo quanto sopra precisato, e salve particolari situazioni segnalate dalle parti o desumibili dalla documentazione in possesso del notaio, l'indagine ipotecaria dovrà, per ogni nominativo, partire dalla data di trascrizione dell'acquisto "a favore" del soggetto, ed arrivare fino alla data della trascrizione dell'atto di alienazione, "a carico" quindi del medesimo soggetto.

Commento:

Per comune prassi, legittimata anche da numerose pronunce giurisprudenziali, l'indagine ipocatastale viene estesa al ventennio anteriore la stipula dell'atto notarile: periodo, questo, necessario ai fini della prescrizione delle ipoteche iscritte sull'immobile e non rinnovate, nonché del compimento dell'usucapione ordinaria.

L'estensione dell'indagine oltre il ventennio può tuttavia, in alcuni casi, rivelarsi necessaria. Ciò avviene, innanzitutto, allorché non si rinvenga un titolo di provenienza a favore dell'alienante nel ventennio, considerato il fatto che, il più delle volte, si rinvengono nel titolo di provenienza importantissime specificazioni utili per l'individuazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile (descrizione della consistenza e dei confini; individuazione grafica in planimetrie allegate; precisazioni di natura condominiale inerenti pertinenze esclusive, parti comuni condominiali, millesimi di proprietà, regolamenti di condominio, servitù ed obbligazioni *propter rem*, convenzioni urbanistiche, ecc.). Si è quindi ritenuto che una prestazione notarile "di qualità" non possa prescindere, in tali casi, dall'esame dei titoli di provenienza anteriori al ventennio, ogni qualvolta ciò si renda necessario per una corretta individuazione degli immobili e del loro stato giuridico. Stanti le ragioni esposte, non sarebbe evidentemente "titolo di provenienza" ai suddetti fini una

"dichiarazione di successione", nella quale possono al più rinvenirsi i dati catastali degli immobili, ma certamente nessuno degli elementi sopra accennati.

Altre volte l'esigenza di estendere l'indagine oltre il ventennio può discendere da prospettazioni delle parti, che abbiano ad esempio segnalato al notaio la circostanza dell'esercizio di servitù passive di cui esse non conoscono il titolo, o abbiano manifestato dubbi in relazione alla titolarità di eventuali pertinenze esclusive, o laddove vi siano dubbi che sia stata trascritta una ordinanza accertante una lottizzazione abusiva, o ancora laddove le caratteristiche dell'immobile facciano dubitare in ordine all'eventuale vincolo culturale cui lo stesso potrebbe essere assoggettato; e via dicendo.

In tutti i suddetti casi, è obbligo del notaio estendere l'indagine ipotecaria anche oltre il ventennio, in modo da poter diligentemente accertare le circostanze rilevanti di cui sopra.

Altra e distinta problematica è quella relativa all'estensione temporale dell'obbligo di visure nei casi in cui si rinvenga, in data anteriore al decennio, un "titolo idoneo", debitamente trascritto, utile ai fini del perfezionamento dell'usucapione abbreviata *ex art. 1159 c.c.* Per un verso, l'esistenza di tale "titolo di provenienza", in assenza di altri titoli nel ventennio, potrebbe dispensare da una ricerca di titoli anteriori ai fini sopra evidenziati (individuazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile). Per altro verso, il necessario concorso, ai fini dell'usucapione abbreviata, di ulteriori elementi (il possesso; la buona fede), la cui ricorrenza sfugge all'indagine che il notaio compie sui pubblici registri, comporta la necessità che l'indagine ipocatastale sia comunque estesa al ventennio. Estensione che sarebbe comunque indispensabile al fine di rinvenire eventuali formalità pregiudizievoli. Tale necessità non verrebbe meno neanche nell'ipotesi in cui l'usucapione fosse stata dichiarata con sentenza. E' vero che in giurisprudenza si è affermato, con riguardo all'usucapione ventennale - stante l'efficacia retroattiva dell'usucapione stessa - che l'interessato, nella ricerca a ritroso nei registri immobiliari, non sarebbe tenuto ad andare oltre, ove dovesse scoprire la trascrizione di una sentenza di accertamento dell'intervenuta usucapione ai sensi dell'art. 2651 cod. civ., la quale determinerebbe la fine della catena precedente, che faceva capo al proprietario usucapito e nel contempo darebbe vita ad una nuova catena di acquisti a titolo derivativo (Cass. 28 giugno 2000 n. 8792). Tuttavia, nel caso di usucapione decennale occorrerebbe comunque tener conto di tutti i vincoli anteriori al decennio, posto che il nostro ordinamento non conosce, secondo l'opinione prevalente, l'istituto dell'*usucapio libertatis* (basti pensare alle servitù preesistenti non prescritte, ai vincoli culturali, alle ipoteche iscritte in precedenza nel caso di usucapione decennale, e simili). Per tutte le motivazioni esposte, si ritiene che in ogni caso l'indagine ipotecaria debba essere estesa al ventennio anteriore alla stipula dell'atto notarile. Analogamente occorre procedere nel caso in cui si rinvenga nel ventennio un decreto di trasferimento, emesso nell'ambito di una procedura di espropriazione forzata immobiliare: è pacifico, in dottrina e giurisprudenza, che in tal caso l'acquisto avviene a titolo derivativo, con la conseguente necessità di estendere l'accertamento ipotecario anche ai titoli anteriori al suddetto decreto.

Diverso sarebbe il discorso in relazione alle fattispecie di acquisto a titolo originario per effetto di espropriazione per pubblica utilità (anche per effetto di cessione volontaria in luogo di espropriazione); il carattere originario dell'acquisto, e la circostanza che le ipoteche e gli altri diritti sul bene espropriato si trasferiscono sull'indennità, legittimano in linea di massima il

comportamento del notaio che, nell'effettuare le visure ipocatastali, si arresti appunto al momento dell'acquisto originario, senza risalire ulteriormente nella ricerca.

Si è, infine, precisato - in relazione alle "modalità concrete" con cui effettuare le ispezioni ipotecarie, che il notaio deve, per ogni nominativo, estendere l'indagine nei registri immobiliari dalla data della trascrizione "a favore" (relativa all'acquisto) a quella della trascrizione "a carico" (dell'atto di alienazione). La precisazione si è resa opportuna al fine di individuare il comportamento qualificabile in termini di "diligenza media" nell'esecuzione dell'attività in questione, tenuto conto anche della prassi costante che è nel senso esplicitato dalla regola (prassi che assume rilevanza giuridica, al fine di individuare il comportamento notarile obbligatorio, in quanto uso negoziale integrativo del contratto d'opera professionale). Le eventuali situazioni eccezionali che renderebbero opportuna l'estensione dell'indagine ipotecaria al di fuori del perimetro delineato (ad esempio, trascrizione di particolari domande giudiziali, come quella disciplinata dall'art. 2652, n. 6, c.c., che comporterebbe l'esigenza di estendere l'ispezione al quinquennio successivo alla trascrizione dell'atto di alienazione), giustificano un'estensione dell'obbligo notarile nei soli casi in cui - in base alle circostanze del caso concreto - la particolare "patologia" sia nota al notaio, per essere stata al medesimo comunicata dalle parti, o risultare dalla documentazione in suo possesso.

Ovviamente, le visure ipotecarie devono essere aggiornate a data il più possibile vicina a quella di stipula, tenendo comunque conto delle circostanze del caso concreto.

3) - Sull'esame delle note e dei titoli della pubblicità immobiliare.

1. L'indagine ipotecaria deve essere normalmente svolta dal notaio mediante l'esame delle note di trascrizione ed iscrizione, e delle domande di annotazione, esteso al ventennio anteriore alla stipula.

2. Tenuto conto della "pubblicità sanante" ex art. 2652, n. 6, c.c., il notaio deve verificare anche il contenuto dei titoli presentati a corredo delle note di trascrizione o iscrizione, o delle domande di annotazione, nel quinquennio precedente la stipula, al fine di valutare la validità ed efficacia dei negozi giuridici ivi contenuti (osservanza della legge notarile e delle altre prescrizioni di forma ad substantiam, della legislazione urbanistica, ecc.).

3. Il notaio dovrà comunque estendere l'indagine anche ai titoli anteriori al quinquennio, non limitando quindi l'indagine alle sole note, laddove ciò si renda necessario al fine di una diligente individuazione dell'oggetto degli atti medesimi (mediante, ad esempio, l'esame di planimetrie allegate ai titoli, o di ogni altro aspetto a tal fine rilevante).

Commento:

Nella formulazione della regola, si è tenuto conto, da un lato, dell'orientamento consolidato della dottrina e della giurisprudenza, che ravvisa nelle note, e non già nei titoli, l'essenza della pubblicità immobiliare, e conseguentemente ritiene opponibile ai terzi solo ciò che risulta dalla nota di trascrizione o iscrizione (da ritenersi comprensiva, a seguito della "meccanizzazione" dei registri immobiliari, anche del quadro "D", che ne forma parte integrante). D'altro lato, però, si è preso in considerazione il fatto che il notaio non può essere assimilato ad un qualsiasi "terzo", ma al contrario, nella sua veste di pubblico ufficiale e professionista qualificato, deve porre in essere ogni accorgimento idoneo ad assicurare alle parti il conseguimento del risultato utile dagli stessi programmato. A tal fine, l'indagine ipotecaria non può non estendersi - con le precisazioni di seguito esposte - anche al "titolo" della pubblicità immobiliare, cioè all'atto notarile o giudiziario che costituisce la fonte del mutamento giuridico oggetto di pubblicità. Ciò perché solo mediante l'esame del titolo può essere accertata la sussistenza dei requisiti (soprattutto formali) di validità e di efficacia dello stesso: si pensi, a titolo meramente esemplificativo, alle norme della legge notarile che statuiscono la nullità dell'atto pubblico in assenza di alcune menzioni obbligatorie (quali, ad esempio, l'assistenza o la rinuncia ai testimoni, la lettura dell'atto, ecc.); o alle norme della legislazione urbanistica che richiedono, a pena di nullità, determinate dichiarazioni in ordine alla costruzione dei fabbricati, o l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni. Aspetti, questi ultimi, ai quali è necessario prestare particolare attenzione nel caso di "titoli di formazione non notarile", laddove è più probabile che difetti nel pubblico ufficiale rogante o autenticante una specifica competenza e preparazione sul punto. Si pensi, in particolare, ai verbali di conciliazione, di divisione giudiziale, agli accordi patrimoniali tra coniugi separandi perfezionati dinanzi all'autorità giudiziaria, che non è istituzionalmente tenuta ad un controllo in ordine alla validità ed all'efficacia dei suddetti accordi (alle suddette fattispecie la dottrina e la giurisprudenza prevalenti attribuiscono natura negoziale, conseguendo da ciò la necessità delle formalità obbligatorie di cui sopra). Si

pensi ancora alle numerose fattispecie in cui è previsto l'intervento, quale "ufficiale rogante", di un organo della pubblica amministrazione.

Ai fini di cui sopra non può, peraltro, non tenersi conto del fatto che l'art. 2652, n. 6, c.c., disciplina la c.d. pubblicità sanante decorsi cinque anni dalla trascrizione dell'atto, della cui nullità si tratta, senza che sia stata trascritta domanda giudiziale di nullità, e ricorrendo la buona fede del terzo subacquirente. In considerazione di tale disciplina, e dell'esigenza di non appesantire eccessivamente le ricerche ipotecarie, con conseguente rallentamento dei traffici, il notaio - il quale ovviamente non abbia motivo, nella fattispecie concreta, di dubitare della buona fede del soggetto acquirente - potrà limitarsi ad una verifica dei titoli di provenienza successivi al quinquennio, e non dovrà quindi estendere l'ispezione dei titoli all'intero ventennio. Ciò anche in considerazione del fatto che, secondo l'orientamento prevalente, la buona fede, nella fattispecie dell'art. 2652, n. 6, c.c., non è elemento costitutivo dell'acquisto bensì fatto impeditivo dell'opponibilità della nullità al terzo acquirente, e come tale si presume.

Ovviamente, laddove le esigenze del caso concreto lo richiedano (si pensi, ad esempio, alla necessità di visionare un titolo al fine di esaminare la planimetria ad esso allegata, o di verificare il contenuto di un regolamento di condominio allegato, e simili), il notaio dovrà visionare anche i titoli anteriori al quinquennio.