

SENATO DELLA REPUBBLICA

VI LEGISLATURA

(N. 1087)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori DALVIT, BURTULO, BERLANDA, SEGNANA e SPAGNOLLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 20 APRILE 1973

Ripristino nell'annotazione dell'ordine di grado nel nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499

ONOREVOLI SENATORI. — L'istituto dell'annotazione dell'ordine di grado (regolato negli articoli da 53 a 58 della legge tavolare austriaca) era un espediente procedurale destinato ad assicurare, per un limitato periodo di tempo, il grado tavolare ad una futura iscrizione, e ciò allo scopo di procurare alle parti (al proprietario dell'immobile, ad un eventuale acquirente, ad un possibile mutuante eccetera) il tempo materiale per poter perfezionare con calma le loro contrattazioni, senza che la voluta iscrizione venisse frustrata o compromessa da altre iscrizioni che nel frattempo avrebbero potuto cambiare lo stato tavolare. Per effetto dell'annotazione dell'ordine di grado lo stato tavolare rimaneva per un certo tempo bloccato a favore della operazione in progetto.

Tale espediente era una essenziale integrazione del sistema tavolare. La sua utilità si palesa tuttora attuale, quando si consideri

che nei territori ove vige il sistema tavolare, a modificazione di quanto è disposto dal codice civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano (e neppure si modificano o estinguono) per atto tra vivi, se non con la iscrizione nel libro fondiario (articolo 2 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499); formalità che, tra l'esame dello stato tavolare da parte degli interessati, la stesura del contratto nelle forme prescritte dalla legge, la registrazione di esso col pagamento delle tasse di registro ed ipotecarie e finalmente la sua presentazione all'ufficio tavolare, richiede parecchio tempo, durante il quale lo stato tavolare può sempre mutare in seguito alla presentazione di altre domande, le quali, per gli articoli 29 e 93 della legge sui libri fondiari, prendono grado dal momento della loro presentazione e vengono decise in base allo stato tavolare esistente in quel momento.

LEGISLATURA VI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Pertanto il compratore di un immobile, prima di veder tavolarmente iscritta la sua proprietà, non è mai sicuro se ne diventerà proprietario, perchè nel frattempo l'immobile potrebbe passare in proprietà di altri o essere ipotecato o diversamente aggravato, per cui può giustamente avere delle esitazioni a versare il corrispettivo al momento della stipulazione del contratto. A tale riguardo un acquisto fatto in zone militarmente importanti, soggetto alla legge 3 giugno 1935, n. 1095, potrebbe ottenere la fissazione del grado, in attesa dell'approvazione prefettizia.

Non migliore è la situazione del mutuante il quale, per non correre il rischio di perdere le sue garanzie, non esborsa il denaro prima di veder iscritta nel libro fondiario la ipoteca per il suo mutuo. Qui ci si trova in un vero circolo vizioso, in quanto il mutuo, quale contratto reale, presuppone la consegna contestuale del denaro mutuato. Per uscire da questo circolo si ricorre nella pratica a vari espedienti, tutti criticabili, come per esempio alla stipulazione di contratti di mutuo condizionati o di contratti falsi nei quali il debitore, in contrasto con la verità, dichiara di aver ricevuto l'importo del mutuo.

L'annotazione dell'ordine di grado però offriva la garanzia che lo stato tavolare durante le contrattazioni non avrebbe subito alterazioni, rendendo in tal modo possibile, già alla firma del contratto, l'esborso del prezzo di compravendita o del denaro mutuato, senza correre il rischio di trovarsi di fronte a variazioni pregiudizievoli dello stato tavolare.

L'istituto dell'annotazione dell'ordine di grado aveva, nella pratica, grande importanza per il credito immobiliare e per la alienazione di beni immobili, mentre trovava scarsa applicazione per la cessione e cancellazione di crediti ipotecari per le quali era pure previsto.

In sostanza si trattava dell'annotazione nel libro fondiario della intenzione del proprietario dell'immobile di alienare lo stesso o di sottoporlo ad ipoteca per un determinato importo. Egli restava libero di tradurre in atto tale sua intenzione o di farne a meno. Del

decreto che ordinava l'annotazione veniva rilasciata una sola copia autenticata, la quale era destinata ad essere allegata alla futura domanda tavolare, unitamente al regolare contratto di alienazione o di costituzione di ipoteca, per riservare alle relative iscrizioni tavolari l'ordine di grado annotato. La validità dell'annotazione dell'ordine di grado era però limitata nel tempo. In base alla legge generale sui libri fondiari del 25 luglio 1871, n. 95 BLI, articolo 55, l'annotazione dell'ordine di grado perdeva la sua efficacia decorsi sessanta giorni dopo che era stata accordata, tanto per le alienazioni, quanto per le ipoteche.

Con la terza novella del 19 marzo 1916, n. 69 BLI al codice civile generale austriaco, il termine di validità è stato portato, per le sole ipoteche, da 60 giorni ad un anno. Ciò aveva dato luogo a degli abusi. Succedeva che il debitore, invece di costituire per il suo debito un diritto di ipoteca, si limitava a consegnare al creditore la copia del decreto sull'annotazione dell'ordine di grado. Da questo agire si ritenne danneggiata l'Amministrazione delle finanze nelle nuove provincie, la quale si mise ad applicare sull'annotazione dell'ordine di grado, per l'assunzione di un debito ipotecario, la tassa graduale di registro prevista dall'articolo 54 della tariffa A 1^a per la costituzione di ipoteca. In realtà però la sola annotazione dell'ordine di grado, se non è seguita da un formale atto di costituzione di ipoteca debitamente registrato, non offre nessuna garanzia, neppure se è accompagnata da una cambiale. Errava la Finanza perchè applicava la tassa su una garanzia non esistente ed errava il creditore che, facendosi consegnare l'unica copia del decreto di annotazione dell'ordine di grado e magari anche una cambiale, credeva di aver in mano una garanzia, mentre con questi due documenti non poteva mai ottenere la intavolazione di una ipoteca nel grado annotato. A tale effetto, oltre al decreto di annotazione dell'ordine del grado, occorre sempre un regolare atto di costituzione di ipoteca sottoposto al pagamento delle tasse di registro ed ipotecarie.

Sembra che quell'abuso e quella confusione abbiano indotto il legislatore a non man-

tenere in vigore, nella redazione italiana del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, l'istituto dell'annotazione dell'ordine del grado. La sua abolizione però è stata deplorata.

Certamente l'abuso e gli errori sopra menzionati non sarebbero avvenuti se la validità dell'annotazione dell'ordine del grado fosse rimasta limitata, anche per l'assunzione di un debito ipotecario, a soli 60 giorni, come previsto dalla legge del 1871.

Il termine di 60 giorni può essere ridotto a 50, periodo sufficiente per compiere tutti i passi necessari per trovare l'acquirente o il sovventore che concede il mutuo, per far compilare, autenticare e registrare gli atti formali di compravendita o di ipoteca e predisporre le altre scritture occorrenti per ottenere la iscrizione della proprietà o della ipoteca nel libro fondiario.

Trascorso il termine di validità dell'annotazione, senza che sia seguita la domanda per l'iscrizione del diritto divisato, l'annotazione del grado viene cancellata d'ufficio. Una proroga del termine non è consentita. La cancellazione può essere accordata anche prima della scadenza, ma solo verso produzione dell'unica copia del decreto che l'ha concessa, sulla quale sarà poi annotata l'effettuata cancellazione.

Allo scopo di evitare eventuali abusi, è opportuno disporre che la domanda di annotazione dell'ordine di grado per il medesimo affare non possa essere ripresentata prima che siano trascorsi quindici giorni dal momento in cui è divenuta inefficace la prima annotazione.

L'abbandono dell'istituto dell'annotazione dell'ordine di grado nel nuovo testo del-

la legge generale sui libri fondiari ha menomato in un punto molto importante la efficienza del sistema tavolare, perchè ha tolto alle contrattazioni relative a beni immobili quella sicurezza che è indispensabile per far corrispondere il sistema tavolare alle esigenze dei tempi moderni.

Pertanto viene proposto il ripristino dell'istituto, limitatamente al credito immobiliare ed alle alienazioni, e con la riduzione, per le ipoteche, del termine della validità dell'annotazione da un anno a 50 giorni, come per le alienazioni. Con ciò si viene incontro ad un generale desiderio più volte manifestato nell'ambiente forense e notarile. S'intende che il decreto di annotazione dell'ordine di grado non deve essere aggravato da una pesante tassa, perchè altrimenti verrebbe frustrato lo scopo per cui l'istituto è stato creato. Bisogna tenere presente che il decreto sull'annotazione dell'ordine di grado non crea di per sè alcun diritto intavolabile, ma dà soltanto a colui che lo detiene e che ha acquisito, con separata scrittura regolarmente registrata, il diritto in esso contemplato, la possibilità di conseguire la intavolazione del diritto in base allo stato tavolare esistente al tempo dell'accordata annotazione.

Siccome nel nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, la numerazione degli articoli non è stata alterata in confronto al vecchio testo, nonostante l'abrogazione dell'annotazione dell'ordine di grado, il ripristino di tale annotazione può riprendere la primitiva numerazione (articoli da 53 a 58 compresi).

DISEGNO DI LEGGE*Articolo unico.*

Nel nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, sono ripristinati gli articoli da 53 a 58 riguardanti la: « Annotazione dell'ordine di grado ».

« Art. 53.

Il titolare di un diritto reale su un immobile, con domanda portante la firma autenticata da un notaio, può chiedere l'annotazione tavolare che egli intende alienare tale diritto o sottoporlo ad ipoteca da precisare nel suo ammontare massimo, al fine di riservare, all'alienazione o all'ipoteca da iscriversi, l'ordine di grado dalla presentazione della domanda anzidetta.

L'annotazione è concessa solo se l'istante, in base allo stato tavolare, è legittimato ad alienare o ad ipotecare il diritto.

Art. 54.

Il decreto che ordina l'annotazione deve indicare la data di presentazione della domanda. Dello stesso non può essere rilasciata al richiedente che una sola copia autentica, con relativa annotazione sulla domanda.

Art. 55.

L'annotazione dell'ordine di grado diventa inefficace decorsi cinquanta giorni dalla presentazione della domanda. Scaduto questo termine, in mancanza della presentazione della domanda di intavolazione o prenotazione del relativo diritto, l'annotazione è cancellata d'ufficio, senza darne notizia al richiedente.

La domanda di annotazione dell'ordine di grado per il medesimo affare non può essere ripresentata prima che siano trascorsi quindici giorni dal momento in cui è divenuta inefficace per la prima annotazione.

Art. 56.

La domanda per ottenere l'intavolazione o la prenotazione del diritto di proprietà o di ipoteca nell'ordine di grado annotato, deve essere presentata entro il termine stabilito nell'articolo precedente, con allegati il relativo titolo e la copia autentica del decreto tavolare di annotazione dell'ordine di grado, sulla quale deve essere fatta menzione dell'avvenuta iscrizione.

La intavolazione o la prenotazione del diritto, per il quale è stata eseguita l'annotazione dell'ordine di grado, possono essere ordinate anche nel caso che l'immobile, dopo l'iscrizione dell'annotazione suddetta sia stato oggetto di trasferimento o sia stato comunque aggravato.

Art. 57.

A richiesta della parte che ha ottenuto l'iscrizione del suo diritto di proprietà o di ipoteca nell'ordine di grado annotato, saranno cancellate tutte le iscrizioni che, riguardo allo stesso immobile, fossero eventualmente state eseguite dopo l'iscrizione dell'annotazione dell'ordine di grado.

Art. 58.

Prima del decorso del termine stabilito nell'articolo 55, la cancellazione dell'annotazione dell'ordine di grado può essere concessa solo se viene prodotta la copia autentica del decreto che l'ha ordinata, sulla quale deve essere indicata l'avvenuta cancellazione ».