

Studio n. 106-2011/T

Vendita immobiliare in regime tavolare - Termini e modalità di registrazione

Approvato dalla Commissione studi tributari il 23 settembre 2011

Un notaio, che esercita le proprie funzioni in territorio ove vige il sistema di pubblicità immobiliare tavolare, di cui al R.D. 28 marzo 1929, n. 499, premettendo un'ampia dissertazione sulla natura e sugli effetti del decreto di intavolazione di diritti reali immobiliari in relazione all'applicazione delle norme di cui al T.U. sull'imposta di registro 131/1986, chiede, alla fine, alla Commissione Studi Tributari di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) la natura del Decreto di intavolazione, alla luce di quanto esposto, è quella di un elemento essenziale della fattispecie a formazione progressiva, negli atti soggetti a regime tavolare, tale che pertanto non può essere assunto come elemento di una condizione (sospensiva o *juris et de jure*)?
- b) può una legge Regionale Friuli Venezia Giulia (n° 12/2009, art. 14, comma 30) modificare il sistema di notificazione disciplinato dall'art. 14, commi 1° e 2°, D.P.R. 131/86, che non risulta siano stati coordinati di conseguenza?
- c) può legittimamente l'Agenzia delle Entrate disapplicare le norme degli artt. 14 e 27, D.P.R. 131/86, sol perché il sistema di registrazione telematico, in uso presso la stessa, non contempla il procedimento di registrazione differito, previsto dal TUR?
- d) Si può considerare via percorribile, in mancanza di altro rimedio, indicare la data di ricevuta notifica del Decreto di Intavolazione, come data finale del procedimento a formazione progressiva, ritenendo soggetto a registrazione l'ultimo atto di essa e cioè il Decreto di intavolazione, del quale l'atto notarile è documento connesso, non autonomamente soggetto a registrazione, se non nel caso di registrazione a titolo volontario (ex art. 27, comma 5°, seconda alinea, D.P.R. 131/86)?

Per poter dare delle risposte esaurienti ai quesiti posti dal richiedente, occorre preliminarmente inquadrare il cd. "sistema tavolare", vigente nelle intere Province di Trieste,

Gorizia, Trento e Bolzano, in due Comuni dell'ex distretto di imposte di Salò (Bs), in alcuni comuni degli ex distretti d'imposte di Cervignano del Friuli, Palmanova e Pontebba, in due Comuni dell'ex distretto di imposte di Vicenza e nei Comuni di Cortina d'Ampezzo, Colle S. Lucia e Livinallongo del Col di Lana, in Provincia di Belluno.

Per comodità del lettore, in calce sono riprodotte le norme fondamentali, sia civilistiche che fiscali, che reggono il sistema.

Si deve premettere che il sistema tavolare, basato sul libro fondiario e derivante dall'ordinamento giuridico austro-ungarico, costituisce un "corpo estraneo" al nostro ordinamento, con il quale, nei limiti del possibile, deve armonizzarsi.

Il libro fondiario fondamentale è il "Libro maestro", formato da una serie di volumi che contengono le Partite Tavolari (PT), che si riferiscono a uno o più immobili costituenti il corpo tavolare (ct). La Partita Tavolare è suddivisa in tre fogli (o tre parti): foglio A, che contiene la descrizione catastale degli immobili, con distinzione tra terreni (particelle fondiarie "pf") e fabbricati (particelle edificiali "p ed"); foglio B, che contiene l'indicazione, riferita anche ai titolari, dei diritti di proprietà sul corpo tavolare nonché l'indicazione di eventuali limitazioni all'esercizio del diritto (quali l'interdizione, il fallimento, ecc.) e il foglio C, detto foglio degli aggravati, dove sono registrati i diritti reali, sia di godimento che di garanzia, che gravano il corpo tavolare. Si noti a quest'ultimo riguardo che, a differenza del sistema della trascrizione, ove i registri delle trascrizioni sono distinti da quelli delle iscrizioni, nel sistema tavolare tutto viene recepito e iscritto nel libro maestro ovvero, più propriamente, nella Partita Tavolare. Il sistema, infatti, è impostato su base reale talché nella Partita Tavolare si può esaminare la storia del bene nel tempo senza dover conoscere le sue vicende attraverso la concatenazione dei nominativi dei soggetti che con quel bene abbiano avuto delle relazioni giuridiche.

Nel libro fondiario possono essere intavolati - o, meglio, iscritti - il diritto di proprietà, le servitù, il diritto di usufrutto, i diritti di uso, di abitazione, di enfiteusi, di superficie, di ipoteca, i privilegi, per i quali leggi speciali richiedano l'iscrizione nei registri immobiliari, e gli oneri reali.

L'intavolazione non può eseguirsi se non in forza di sentenza o di altro provvedimento dell'autorità giudiziaria, di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio o con sottoscrizioni accertate giudizialmente.

I Notai, quali soggetti obbligati, a norma del codice civile e della legge sulle tasse ipotecarie, a curare le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni nei registri immobiliari, sono obbligati a curare le corrispondenti iscrizioni e annotazioni nel libro fondiario e sono tenuti al risarcimento del danno in caso di ritardo ingiustificato.

Presso ogni tribunale o sezione distaccata di tribunale è costituito un ufficio tavolare, incaricato della conservazione dei libri fondiari, cui è preposto un giudice (“Giudice Tavolare”) designato dal presidente del tribunale.

Il procedimento è alquanto semplice. Infatti il notaio, una volta ricevuto l’atto, presenta al Giudice Tavolare la domanda di iscrizione, nella quale deve esattamente indicare la Partita Tavolare con la stessa designazione che risulta dal libro fondiario e, occorrendo, l’indicazione delle particelle relativamente alle quali deve eseguirsi l’iscrizione. Il giudice può ordinare l’iscrizione solo nei limiti di quanto chiesto con la domanda anche se il titolo possa giustificare una domanda più ampia (caso questo che può verificarsi, ad esempio, quando il contratto contenga il trasferimento di più particelle e la domanda non le comprenda tutte).

Il giudice tavolare ordina l’iscrizione solo se concorrono le seguenti condizioni:

- 1) se dal libro fondiario non risulta alcun ostacolo alla richiesta iscrizione;
- 2) se non sussiste alcun giustificato dubbio sulla capacità personale delle parti di disporre dell’oggetto a cui l’iscrizione si riferisce, o sulla legittimazione dell’istante;
- 3) se la domanda risulta giustificata dal contenuto dei documenti prodotti;
- 4) se i documenti prodotti hanno tutti i requisiti di legge per l’iscrizione richiesta.

Emanato il decreto, il conservatore tavolare procede all’esecuzione dell’iscrizione secondo il contenuto del decreto, indicando il giorno, il mese e l’anno della domanda nonché il numero progressivo col quale la domanda è stata contraddistinta al momento della sua presentazione. Detto numero progressivo (normalmente indicato con “GN”) determina il grado della iscrizione nel senso che tutte le formalità, eventualmente pregiudizievoli e riferite allo stesso bene, richieste con “GN” successivo non producono effetto alcuno, essendo successive in grado. A tal fine al momento della presentazione della domanda, il conservatore tavolare, oltre ad apporre sulla stessa la data e il “GN”, appone lo stesso “GN” nella Partita Tavolare corrispondente (in gergo si dice che è stato apposto il “piombo”).

L’indagine che il giudice tavolare deve compiere è di carattere formale (non potendo entrare nel merito) del tutto analoga a quella compiuta dal Conservatore dei Registri Immobiliari, con la sola differenza che quest’ultimo non è tenuto – né sarebbe in grado di farlo – a controllare la cd “concordanza tavolare”, cioè vedere se l’alienante è veramente investito del diritto negoziato relativo al bene pure negoziato. In altri termini il conservatore dei registri immobiliari esegue l’indagine di cui ai sopra indicati punti 3) e 4) mentre il sistema, basato su impostazione personale, non gli consente di espletare l’indagine di cui ai punti 1) e 2).

Significativo al riguardo l'art. 21 della legge tavolare (R.D. 28.3.1929, n.499, citato) secondo cui: "Le iscrizioni possono eseguirsi solo in confronto di colui che al tempo della presentazione della domanda risulta iscritto nel libro fondiario quale titolare del diritto riguardo al quale si chiede l'iscrizione"

Per finire il giudice tavolare, come il conservatore dei registri immobiliari, non ha alcuna potestà discrezionale nel decidere sulla domanda di intavolazione né può vagliare il merito o l'opportunità dell'operazione.

A prima vista il sistema tavolare potrebbe apparire omologo al sistema di pubblicità immobiliare vigente nel resto d'Italia, cioè un sistema con caratteristiche operative peculiari e diverse che alla fine porta allo stesso risultato: quello dell'opponibilità ai terzi. Ma non è così poiché l'art. 2 delle disposizioni relative ai libri fondiari (R.D. 28 marzo 1929, n. 499 e sue modifiche e integrazioni) dispone che *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 per atto tra vivi se non con la iscrizione del diritto nel libro fondiario.*

Il penultimo comma dell'art. 12 delle dette disposizioni è ancora più esplicito, stabilendo che *non sono applicabili le disposizioni degli articoli 1159, 1376 del codice civile e ogni altra che preveda o presupponga l'acquisto per semplice consenso della proprietà o di altri diritti reali su beni immobili.*

Dalla lettura degli articoli 2 e 12 della legge tavolare si enuclea il cd. principio dell'iscrizione poiché il sistema tavolare realizza un tipo di pubblicità che entra all'interno del rapporto tra venditore e compratore diventando elemento genetico della fattispecie acquisitiva del diritto.

Infatti l'iscrizione nel libro fondiario ha efficacia costitutiva dell'effetto traslativo anche *inter partes*.

Il decreto tavolare e la successiva iscrizione non incidono però sul contratto che, una volta sottoscritto dalle parti, è concluso e perfetto. Sono solo gli effetti reali dello stesso che per prodursi hanno bisogno che si completi il procedimento che prende avvio con la presentazione della domanda tavolare. Come anche più sopra evidenziato, una volta avvenuta l'iscrizione, gli effetti reali, tra le parti e nei confronti dei terzi, prendono grado dalla data di presentazione della domanda. Non si verifica qui un effetto retroattivo rispetto al momento della intavolazione poiché è la presentazione della domanda che già di per se stessa determina il grado dell'iscrizione. E' da rilevare invece che tali effetti non retroagiscono alla data di conclusione del contratto, caratteristica, questa, tipica della condizione sospensiva. Civilisticamente la fattispecie non è quindi riconducibile alla condizione sospensiva, intesa come elemento accidentale inserito nel

contratto per volontà delle parti. Non sembra nemmeno riconducibile all'approvazione o alla omologazione poiché gli atti sottoposti ad approvazione o ad omologazione non sono immediatamente produttivi di effetti, che decorrono dal provvedimento di approvazione o di omologazione mentre nel sistema tavolare è immediatamente efficace mentre i suoi effetti reali decorrono dal grado dell'iscrizione, determinato dalla presentazione della domanda, anche se l'iscrizione materialmente avviene in un momento successivo. Non sembra richiamabile l'istituto dell'approvazione che "è un particolare tipo di atto amministrativo con il quale un'autorità amministrativa manifesta la propria volontà, nell'esercizio dei suoi poteri. Tramite un provvedimento amministrativo si crea, modifica o estingue una determinata situazione giuridica soggettiva al fine di realizzare un particolare interesse pubblico affidato alla cura della pubblica amministrazione che ha posto in essere il provvedimento"(Wikipedia). E nemmeno quello dell'omologazione, che "E' l'approvazione che deve essere data dall'autorità giudiziaria a determinati atti perché possano acquistare efficacia giuridica. Essa è resa necessaria dalla particolare natura dell'atto che, producendo un mutamento nello stato giuridico o patrimoniale delle parti, viene indirettamente ad incidere nella sfera del pubblico generale interesse. Esempi di atti per cui è richiesta l'omologazione sono la separazione consensuale tra coniugi, l'adozione, l'affiliazione, il concordato preventivo, il concordato fallimentare (Grande Dizionario Enciclopedico UTET, voce "omologazione")."

Si noti anche che nel procedimento di omologazione, imposto a salvaguardia del pubblico generale interesse, è di norma previsto l'intervento del Pubblico Ministero, intervento che manca del tutto nel procedimento in affari tavolari.

Si può anche aggiungere che nel procedimento de quo non vi è alcun particolare pubblico generale interesse da tutelare che sia diverso dal pubblico generale interesse da preservare in sede di trascrizione nei registri immobiliari. Diversamente si creerebbe una ingiustificata e non ragionevole disparità tra contratti di compravendita relativi a beni immobili ubicati nei territori a regime tavolare e contratti relativi a beni ubicati nel resto del paese.

Escluso il rinvio alla condizione sospensiva, all'approvazione (e anche all'autorizzazione, che in ogni caso è un provvedimento che deve precedere l'atto da compiere mentre il decreto tavolare è successivo all'atto compiuto) e all'omologazione, considerata l'inapplicabilità dell'art. 1376 (contratto con effetti reali) del codice civile e, al di là delle pronunce giurisprudenziali elencate in calce, risultando "*per tabulas*" che il contratto di compravendita di un immobile ubicato in territori a regime tavolare, pur perfetto in ogni sua parte, non produce effetti reali se non con l'intavolazione, considerato che l'art. 20 del T.U. delle leggi sull'imposta di registro (131/1986)

afferma che “L’imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione”, si deve dedurre che tali atti sono da registrare in termine fisso (poiché la fattispecie astratta degli stessi è riconducibile agli atti indicati nell’art. 1 della tariffa allegato A, parte prima, del citato T.U. - vedi art. 2, comma 1, lettera a) del T.U. -) e, volendo, con la corresponsione della sola imposta fissa di registro in quanto all’atto della registrazione non sono ancora produttivi dell’effetto traslativo dei beni negoziati. Poiché l’intavolazione è l’elemento genetico degli effetti reali del contratto, che si atteggia come evento futuro e oggettivamente incerto, il procedimento di registrazione non potrà che essere – eventualmente - uguale a quello degli atti sottoposti a condizione sospensiva.

La giurisprudenza in materia è orientata nel senso che l’imposta di registro non sia dovuta sino a quando “gli atti tra vivi traslativi del diritto di proprietà o di altro diritto reale non siano iscritti nei relativi libri fondiari” (Cass. Civ. sez. I – 29 aprile 1980, n. 28399). La Cass. Civ., sez. V, 7 novembre 2002 n. 15618, ha anche avuto modo di affermare che “la compravendita di un immobile nel regime tavolare, in assenza dell’iscrizione del diritto nel libro fondiario ai sensi dell’art. 2 del citato R.D. n. 499 del 1929, non è assoggettabile ad imposta (proporzionale) di registro – e qui è significativa la puntualizzazione “proporzionale” per distinguere dall’imposta fissa con ciò lasciando chiaramente intendere che l’atto va registrato in termine fisso –, non essendosi ancora verificato il momento impositivo, coincidente con quello in cui si verifica l’effettivo trasferimento della proprietà.”

Va al riguardo detto che la prassi generalizzata vigente nelle zone a regime tavolare è quella di registrare l’atto con il pagamento integrale delle imposte e nella maleaugurata ipotesi di definitivo rifiuto della domanda tavolare (caso statisticamente rarissimo) procedere con domanda di rimborso.

Appare quindi inutile e defatigante tentare di analizzare e inquadrare la natura del decreto tavolare non essendo lo stesso idoneo a produrre gli effetti reali del contratto, che si producono, invece, solo a seguito dell’intavolazione. In altri termini un decreto tavolare non seguito dalla corrispondente intavolazione, per i fini che ci interessano, è *tamquam non esset*.

Il punto focale è pertanto l’iscrizione nel libro fondiario a seguito del decreto che la ordina.

A questo punto si può dire che si tratta di un procedimento complesso i cui passi salienti sono: 1) il ricevimento dell’atto da parte del notaio; 2) la domanda diretta a ottenere il decreto tavolare; 3) il decreto tavolare; 4) l’iscrizione nel libro fondiario, ovvero la materiale trasposizione nel libro fondiario del contenuto del decreto tavolare.

I primi tre passi sono costituiti da “atti giuridici” mentre l’ultimo è costituito da un “fatto giuridico”. Ed è quest’ultimo fatto giuridico che è tale da far sì che si producano gli effetti reali del contratto con il trasferimento del diritto di proprietà sul bene dal venditore all’acquirente con efficacia dalla data apposta sulla domanda tavolare o, meglio, con grado di cui al “GN” apposto sulla domanda (cd “piombo”).

In altri termini il contratto è l’antecedente logico giuridico della domanda, la domanda è l’antecedente del decreto e il decreto l’antecedente logico giuridico dell’iscrizione. L’iscrizione segna la conclusione dell’iter della fattispecie complessa della quale contratto, domanda, decreto e iscrizione sono gli elementi essenziali.

Il decreto tavolare non ha quindi alcuna rilevanza (se non quella di essere un elemento essenziale della fattispecie a formazione progressiva) in ordine al prodursi degli effetti reali del contratto che, come più volte detto, si producono a seguito della materiale iscrizione.

L’obbligo della registrazione in termine fisso si ricava anche sistematicamente dalla vigente normativa tavolare. L’art. 91, 1° comma, della legge tavolare prevede che le iscrizioni possano essere domandate “quantunque non siasi ancora pagata l’imposta di registro o quella ipotecaria cui è soggetto il titolo” e soggiunge che , in questo caso, l’istante deve presentare una seconda copia del titolo, che verrà certificata conforme dall’ufficio tavolare e da questo trasmessa, unitamente a copia del decreto, al competente ufficio per la riscossione delle imposte dovute.

Il secondo comma stabilisce poi che nel caso in cui le iscrizioni tavolari dipendano da atti non soggetti a registrazione, il pagamento delle *imposte ipotecarie* sarà effettuato presso l’ufficio del registro competente per territorio con riferimento alla sede dell’ufficio tavolare, in *base al decreto che ordina l’iscrizione*. L’ufficio tavolare trasmetterà copia del decreto all’ufficio del registro entro cinque giorni dalla sua emanazione.

La norma di cui al 1° comma dell’art. 91 è del tutto parallela e consimile a quella di cui al previgente art. 2669 del codice civile, in materia di trascrizione (anteriore al pagamento dell’imposta di registro) il cui testo (sino all’entrata in vigore della legge sulla meccanizzazione dei registri immobiliari, n. 52 del 1985) prevedeva la produzione della terza nota di trascrizione che veniva poi vidimata dal Conservatore e inviata da questi all’ufficio del registro competente. Non si rinviene norma analoga in materia di iscrizioni ipotecarie poiché l’imposta ipotecaria, in tal caso, a differenza di quanto avviene per gli uffici tavolari, che non riscuotono alcun tributo, viene riscossa direttamente dall’ufficio di pubblicità immobiliare. E questa differenza nella competenza a riscuotere il tributo giustifica i contenuti del II° comma dell’art. 91 –

Ammettere l'esecuzione delle formalità tavolari anteriormente al pagamento dei tributi dovuti non sta a significare che il titolo, in pendenza di procedura tavolare, non debba essere registrato anzi presume la sua avvenuta registrazione. Infatti la comunicazione dell'ufficio tavolare deve essere rivolta all'ufficio competente per la riscossione dell'imposta di registro e ipotecaria, ovvero all'ufficio ove è stato registrato l'atto. Nel caso di atti non soggetti a registrazione la comunicazione dell'ufficio tavolare è rivolta all'ufficio territorialmente competente in relazione all'ubicazione dell'ufficio tavolare stesso e ciò solo per la percezione dell'imposta ipotecaria e non anche l'imposta di registro.

Ex artt. 123 e 123-*bis* della legge tavolare, i decreti tavolari devono essere notificati, a mezzo ufficiale giudiziario, anche a mezzo del servizio postale, al firmatario della domanda tavolare, a colui a cui favore si esegue l'iscrizione, al titolare del diritto tavolare trasferito e ad altri soggetti a seconda delle tipologie di intavolazioni o annotazioni e, altresì, può essere notificato in unico esemplare a quelle parti che abbiano provveduto alla nomina di un unico domiciliatario.

Dalla data di notifica decorre il termine per la presentazione all'ufficio del registro della denuncia di eventi successivi alla registrazione di cui all'art. 19 del T.U. 131/1986, nel caso in cui il contratto sia stato registrato secondo la procedura prevista per gli atti sottoposti a condizione sospensiva.

Peraltro gli uffici tavolari della Regione Friuli Venezia Giulia, a seguito della legge regionale 23 luglio 2009, n. 12, art. 14, comma 30, dal mese di ottobre 2009, hanno la facoltà (ma non l'obbligo) di notificare i decreti di accoglimento delle domande tavolari relative ad atti rogati o autenticati da notai o da altri pubblici ufficiali mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione. La pubblicazione dell'elenco degli estremi (GN e data di presentazione) delle domande riferite a decreti accolti ha luogo in parte prima del Bollettino, in uscita ogni mercoledì del mese e visionabile direttamente dal sito internet della Regione. I decreti respinti continuano ad essere notificati secondo le previsioni della legge tavolare.

Ritornando, uno ad uno e nell'ordine indicato all'inizio, ai quattro quesiti posti, le risposte sono pertanto le seguenti.

- A) Il decreto tavolare che costituisce senz'altro un elemento essenziale di fattispecie a formazione progressiva (contratto-intavolazione), e la cui natura - amministrativa o giurisdizionale - è ancora in discussione, non è in alcun modo assimilabile a un provvedimento di approvazione o di omologazione né costituisce una condizione sospensiva o *juris et de jure* poiché l'elemento legale subordinante gli effetti reali del contratto è la materiale iscrizione tavolare.

- B) La Regione Friuli Venezia-Giulia, nell'ambito della sua autonomia legislativa in materia di funzionamento degli uffici tavolari e di conservazione dei libri fondiari ha modificato la modalità di portare l'emanazione del decreto tavolare di accoglimento della domanda a conoscenza legale degli interessati utilizzando un sistema di notifica collettiva per mezzo del Bollettino Ufficiale della Regione (BUR) cui tutti possono accedere con sistemi telematici. Tale innovazione nulla ha a che vedere con le norme di cui all'art. 14, commi 1 e 2, del D.P.R. 131/1986 poiché, come dimostrato, il decreto tavolare non ha natura né approvatoria né omologatoria.
- C) Nel caso in cui il contratto, per sua natura, fosse soggetto ad approvazione o ad omologazione non sarà l'ufficio tavolare a dover fare la comunicazione di cui all'art. 14, comma 2, bensì l'ufficio che ha emanato il provvedimento di omologazione o di approvazione.
- D) Per quanto sub. C) non è possibile formulare una risposta puntuale. Se, come nella prassi comune nei territori a regime tavolare, l'atto viene registrato con l'assolvimento dell'intero tributo non vi è problema alcuno. Se, invece, il responsabile d'imposta preferisce registrare con la procedura dell'atto sottoposto a condizione sospensiva, la soluzione empirica sarà quella di allegare alla denuncia di evento successivo alla registrazione copia del B.U.R. dal quale risulta l'accoglimento della domanda. Si è detto "empiricamente" perché anche questo metodo non è quello corretto dato che l'elemento determinante l'efficacia reale del contratto è l'iscrizione nel libro fondiario. Qui viene da dire che vi sarebbe la necessità di una certificazione da parte del conservatore tavolare attestante la data esatta della materiale iscrizione.

Quest'ultima notazione porta alla evidenziazione di una anomalia, che non è del sistema, che rafforza il convincimento che, sul piano pratico, il metodo consigliabile sia quello di registrare l'atto in termine fisso con l'assolvimento dei tributi dovuti.

Legislazione fondamentale originaria - R. D. 28 marzo 1929, n. 499

Art. 1 - I libri fondiari, conservati in vigore in forza dell'art. 2 del regio decreto 4 novembre 1928, n. 2325, sono regolati dalla legge generale 25 luglio 1871, B.L.I., n. 95, nel nuovo testo allegato al presente decreto La detta legge si applicherà anche nei territori annessi con il regio decreto-legge 22 febbraio 1924, n. 211.

Art. 2 - A modificazione di quanto è disposto nel codice civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali su beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con la iscrizione del diritto ne libro fondiario.

Parimenti non hanno effetto la modificazione o l'estinzione per atto tra vivi dei diritti suddetti senza la relativa iscrizione o cancellazione.

I diritti e gli obblighi iscritti nei libri fondiari non si estinguono con la confusione fino a che non siano cancellati.

Art. 12 - Le norme del codice civile e delle altre leggi, che non sono compatibili con le norme del presente decreto, non sono applicabili nei territori indicati all'art. 1°. In particolare non sono applicabili le disposizioni degli articoli 1062, 1125, 1448, 1550 del codice civile (1865 – ndr) ed ogni altra relativa all'acquisto per semplice consenso della proprietà o di altri diritti reali su beni immobili, nonché i titoli XXII e XXV del libro III e gli articoli 1985, 1987, 2000, 2005 a 2009, 2033, 2036 a 2039, 2060 e 2137 dello stesso codice.

Resta ferma però la disposizione dell'art.1125 del codice civile sul passaggio dei rischi.

Tutti i richiami delle leggi estese ai territori indicati nell'art. 1° a trascrizioni, iscrizioni, e annotazioni nei registri ipotecari si intendono riferiti alle corrispondenti intavolazioni, prenotazioni o annotazioni previste dalla legge generali sui libri fondiari mantenuta in vigore coll'art. 1° del presente decreto.

Art. 91 – Le iscrizioni tavolari possono essere domandate quantunque non siasi ancora pagata la tassa di registro a cui è soggetto il titolo, ove si tratti di atto pubblico ricevuto nel regno o di sentenza pronunciata da un'autorità giudiziaria del regno.

In tal caso però l'istante deve presentare una terza copia del documento, la quale sarà certificata conforme dal cancelliere dell'ufficio tavolare e da lui trasmessa immediatamente all'ufficio incaricato della riscossione della tassa suddetta.

Originaria normativa sulle tasse ipotecarie

R. D. 20 giugno 1929, 1032

Art. 1 - Nei territori annessi al regno, in virtù delle leggi 26 settembre 1920, n. 1322, 19 dicembre 1920, n. 1778, e del regio decreto-legge 22 febbraio 1924, n. 211, convertito nella legge 10 luglio 1925, n. 1512, sono estese, a partire dal 1° luglio 1929, le disposizioni della legge sulle tasse ipotecarie 30 dicembre 1923, n. 3272, e delle allegate tabelle, nonché le correlative modifiche posteriori, vigenti nel regno, in quanto non siano modificate dal presente decreto, ovvero non siano incompatibili con le disposizioni del codice civile, o con quelle sul sistema di pubblicità dei diritti immobiliari nei libri fondiari e sui certificati di eredità, introdotte, con la medesima decorrenza, nei territori annessi al regno.

Art. 2 - La liquidazione e percezione delle tasse ipotecarie di ogni specie saranno fatte dagli uffici del registro contemporaneamente al pagamento delle tasse di registro e di successione, in quanto l'atto, il contratto, la sentenza o la denuncia, presentati alla registrazione, comportino iscrizioni tavolari, anche se per lo stesso titolo siano da eseguirsi formalità ipotecarie nelle altre province del regno.

L'ufficio del registro competente ai fini del precedente comma, nei luoghi ove esistono uffici del registro a rami divisi, è rispettivamente quello che ha il servizio di registrazione degli atti pubblici, o il servizio delle tasse di successione.

Qualora sia presentata domanda di iscrizione tavolare prima del pagamento delle tasse, nei casi indicati nell'art. 91 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, allegata al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, la domanda sarà annotata nel libro fondiario con l'aggiunta "fino

alla presentazione della quietanza delle tasse ipotecarie”, allo scopo di riservare il grado della iscrizione, ameno che non risulti dalla domanda che essa debba comunque essere respinta. Contemporaneamente verrà assegnato dal giudice tavolare all’istante un congruo termine per la presentazione della quietanza. Se la quietanza viene presentata nel termine assegnato, il giudice dovrà pronunciarsi sulla domanda; altrimenti questa sarà respinta e la annotazione cancellata d’ufficio.

Art. 3 - Nei casi in cui le iscrizioni tavolari non dipendano da atti soggetti a registrazione, il pagamento della tassa ipotecaria dovuta sarà effettuato presso l’ufficio del registro, come all’articolo precedente, in base al decreto del giudice tavolare che ordina l’iscrizione.

Il termine utile per il pagamento delle tasse dovute su detti decreti è di giorni venti dalla data del decreto.

L’ufficio tavolare dovrà comunicare, entro cinque giorni dalla loro emanazione, le copie autentiche dei detti decreti, in esenzione da bollo, all’ufficio del registro competente, per l’esazione delle tasse, a carico dei richiedenti o degli interessati alle operazioni.

Art. 7 - Quando la iscrizione tavolare non ammessa dal giudice tavolare, né sia più ammissibile, competerà il diritto alla restituzione della tassa che risulti così indebitamente pagata.

Codice Civile del 1865

Art. 1125 - Nei contratti che hanno per oggetto la traslazione della proprietà o di altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmette e si acquista per effetto del consenso legittimamente manifestato, e la cosa rimane a rischio e pericolo dell’acquirente, quantunque non ne sia seguita la tradizione.

Legislazione attuale

R. D. 28 marzo 1929, n. 499

Art. 1 - invariato -

Art. 2 - invariato -

Art. 12 - Le norme del codice civile e delle altre leggi, che non sono compatibili con le norme del presente decreto, non sono applicabili nei territori indicati all’art. 1°. In particolare non sono applicabili le disposizioni degli articoli 1159, 1376 del codice civile ed ogni altra *che preveda o presupponga l’acquisto per semplice consenso della proprietà o di altri diritti reali su beni immobili, ferme però le disposizioni dell’art. 1465 del codice civile. Sono pure inapplicabili i capi I e II del titolo I del libro VI, salvo quanto è disposto dall’art. 11 del presente decreto e dall’articolo 20, lettere g) ed h) limitatamente, per detta lettera h), ai contratti preliminari di cui all’articolo 2645-bis del codice civile ed ai contratti sottoposti a condizione, della legge generale sui libri fondiari, nonché gli articoli 2834, 2846, da 2850 a 2854, 2882, da 2884 a 2886 e 2888 del codice civile. L’art. 2839 dello stesso codice si applica nella parte concernente le obbligazioni risultanti da un titolo all’ordine o al portatore.*

Tutti i richiami di leggi o decreti a trascrizioni, iscrizioni, e annotazioni nei registri *immobiliari* si intendono riferiti alle corrispondenti intavolazioni, prenotazioni o annotazioni previste dalla legge generale sui libri fondiari mantenuta in vigore con l’articolo 1° del presente decreto, *in quanto non vi osti la diversa natura delle iscrizioni.*

Art. 91 - Le iscrizioni tavolari possono essere domandate quantunque non siasi ancora pagata l'imposta di registro a cui è soggetto il titolo.

In tal caso però l'istante deve presentare un'altra copia del documento, la quale è certificata conforme dall'ufficio tavolare e da questo trasmessa, unitamente a copia del decreto tavolare, all'ufficio competente per la riscossione delle imposte suddette.

Nel caso in cui le iscrizioni tavolari dipendano da atti non soggetti a registrazione, il pagamento delle imposte ipotecarie sarà effettuato presso l'ufficio del registro competente per territorio con riferimento alla sede dell'ufficio tavolare, in base al decreto che ordina l'iscrizione. Il termine utile per tale pagamento è di venti giorni dalla data del decreto tavolare.

L'ufficio tavolare trasmetterà copia del decreto all'ufficio del registro entro cinque giorni dalla sua emanazione.

R. D. 20 giugno 1929, 1032

E' da ritenersi tuttora in vigore sulla scorta di tre osservazioni:

- a) L'art. 49 della legge 25 giugno 1943, n.540 (Nuovo testo della legge sulle imposte ipotecarie), dichiara che le disposizioni di essa legge "sono applicabili, in quanto compatibili, anche ai territori annessi al Regno in virtù delle leggi 25 settembre 1920, n. 1322 e 19 dicembre 1920, n. 1778, nei quali è stato esteso il testo unico 30 dicembre 1923-II, n. 3272"
- b) L'art. 20 del D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (Approvazione del T. U. delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale) stabilisce che "Restano ferme le disposizioni del regio decreto 28-3-1929, n. 499, e successive modificazioni, per le formalità relative agli immobili situati nei territori ivi indicati.
- c) Il R.D. 1032/1929 non risulta compreso nell'elenco delle norme espressamente abrogate con il D.L. 200/2008 convertito nella legge 8/2008 –

Va anche evidenziato al riguardo che il contenuto essenziale del comma 3 dell'art. 2 nonché i contenuti dell'art. 3 sono stati, sia pur con formulazione più sintetica, trasfusi nel vigente al 91 della legge tavolare.

Codice civile del 1942

Art. 1376 - **Contratto con effetti reali** - Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato.

Art. 1465 - Contratto con effetti traslativi o costitutivi

1. Nei contratti che trasferiscono la proprietà di una cosa determinata ovvero costituiscono o trasferiscono diritti reali, il perimento della cosa per una causa non imputabile all'alienante non libera l'acquirente dall'obbligo di eseguire la controprestazione, ancorchè la cosa non gli sia stata consegnata.
2. La stessa disposizione si applica nel caso in cui l'effetto traslativo o costitutivo sia differito fino allo scadere di un termine.
3. Omissis
4. Omissis

Pronunce giurisprudenziali che affermano che l'iscrizione nel libro fondiario è modo di acquisto della proprietà tra le parti -

Cassazione: 7 maggio 1935, n. 1668; 10 luglio 1952, n. 2125; 20 ottobre 1967, 2564; 9 ottobre 1969, n. 3245; 19 gennaio 1971, n. 106; 23 gennaio 1971, n. 151; 10 aprile 1974, n. 996; 27 agosto 1957, n. 3416; 11 maggio 1990, n. 4062

Appello Trento: 6 giugno 1968, in Foro Pad. 1969, I, 678; 7 marzo 1956, Giur. It. Rep. voce Trascrizione, 1968, n. 47; 7 marzo 1956, Giur. It. Rep, voce Trascrizione, 1956, n. 47 –

Appello Trieste: 20 luglio 1956, in Giur. It. Rep. voce Trascrizione, 1956, n. 50; 24 novembre 1952, Giust. Civ. 1953, 471

Carlo Bordieri

(Riproduzione riservata)