



Roma, 18 Settembre 2010

## Ogg: IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI+

In teologia la Bibbia è definita il libro dei libri. In diritto il codice civile è conosciuto come la legge delle leggi, cioè la legge per antonomasia. Tale assioma implica che ogni legge, quale che sia la sua natura, non può prescindere dal codice civile, nè porsi in contrasto con esso.

Per quanto ci riguarda presentano tale anomalia la legge 358/91, di ristrutturazione del Ministero delle Finanze, ed il successivo Regolamento degli Uffici e del Personale, dato con DPR 287/1992, in parte qua il legislatore non tenne conto di riservare alle Conservatorie una disciplina diversa dagli altri uffici che furono soppressi. Bisognava cioè prevedere che la soppressione delle Conservatorie non poteva travolgere la figura del Conservatore come era accaduto per gli Intendenti di Finanza e per altri dirigenti scomparsi unitamente agli uffici cui erano preposti. Non poteva scomparire il Conservatore per la ragione che le sue funzioni sono dettate, in via esclusiva, dal codice civile - Libro VI - art. 2673 e segg., per cui, salvo una improbabile distrazione, ben può dirsi che il legislatore minus dixit quam voluit. Il che non vuol dire che sia in discussione la fusione della pubblicità immobiliare con i servizi catastali, l'una e gli altri essendo intimamente connessi da unico oggetto (la proprietà immobiliare). E tuttavia i guasti si manifestarono già quando furono attivati i primi Uffici del Territorio, e quei guasti ancora permangono nelle attuali Agenzie Provinciali del Territorio. È accaduto l'incredibile, cioè sono sopravvissuti i dirigenti tecnici dei soppressi UTE e sono stati cancellati i Conservatori. Se ne avvide la stessa Amministrazione Centrale già nel 1996 (i primi uffici operavano da appena un anno) e per rimuovere il grave vulnus inferto al codice civile, più che riparare il torto fatto ai Conservatori, fu emanata una direttoriale (n. 8/494/1996) con cui si stabilì che il direttore dell'Ufficio del Territorio dovesse essere "di diritto" il Conservatore. Ma sul campo ci si accorse subito che la determinazione ministeriale era destinata a rimanere mera dichiarazione di intenti, ed infatti nulla cambiò e nulla fin qui è cambiato, salvo il ripescaggio della figura del gerente, fatto rivivere dalle ceneri dell'art. 34 della vecchia legge ipotecaria n. 540/1943. È cresciuto però nel tempo il malcontento dei Conservatori che non hanno mai accettato di essere stati sottordinati ai dirigenti tecnici titolari delle strutture periferiche del Territorio e di qui un nuovo intervento ministeriale che consente la istituzione del Conservatore delegato, coraggiosa invenzione di una figura priva però di cittadinanza giuridica. Ed invero, a parte il fatto che la delega permanente non è contemplata dall'ordinamento giuridico, non si è tenuto conto che il Conservatore non può dismettere le proprie funzioni se non quando è assente o legittimamente impedito, nel qual caso non si verte in tema di delega, ma di nomina di un vicario facente funzioni.

La materia ipotecaria e la figura del Conservatore hanno già formato oggetto di ampie trattazioni, ma vale la pena di ribadire che non esiste altra soluzione se non di restituire al Conservatore le competenze che gli derivano dal codice civile e dalle leggi sulla contabilità generale dello Stato nei cui confronti il Conservatore assume la veste di funzionario delegato con l'obbligo del rendiconto periodico e di fine gestione e con l'assunzione delle responsabilità di cui all'art. 28 della Costituzione. Ed è bene anche ricordare che il funzionario delegato non può delegare

ad altri la propria funzione se non con il passaggio della gestione. Tale essendo il rigore delle norme codicistiche e contabili, ne deriva che l'Agenzia Provinciale del Territorio non può avere al vertice un dirigente che delega in parte le proprie funzioni ad altro soggetto (il Conservatore delegato), sconosciuto al codice civile ed all'ordinamento contabile. Senza dire del rifiuto opposto su atti ritenuti irricevibili che genera il contenzioso dinanzi al giudice ordinario ove è richiesto che il Conservatore intervenga di persona.

In definitiva non è in tema di de jure condendo che quivi serve discettare, si tratta soltanto di fare chiarezza rimuovendo pericolose confusioni generate da provvedimenti amministrativi adottati con eccessiva superficialità. Ed è perciò che già da tempo si persegue l'obiettivo di risolvere le immanenti problematiche nell'alveo del codice civile, unica fonte che disciplina le funzioni del Conservatore e tutta la complessa materia ipotecaria.

Dovesse invece perdurare l'idea che il dirigente del Territorio, ancorchè di cultura tecnica, è di diritto il Conservatore, è a lui che vanno affidate le relative funzioni, ed è lui a doverle disimpegnare in prima persona.

Di recente però l'Amministrazione Centrale si è detta favorevole a riconsiderare l'annosa problematica, con l'evidente obiettivo di assicurare il corretto funzionamento degli Uffici periferici. E' un'apprezzabile iniziativa destinata ad affrancare i Conservatori da una ingiusta mortificazione, ma è anche il premio di riconoscimento per quanti si sono spesi con azioni incisive e pressanti.

Ma si è incaricato di guastare il clima il sindacato UGL che ha diffuso una nota nomandola "Ruolo dei Conservatori delegati". Il documento incede con l'accusa speciosa e sconclusionata rivolta ad innominati vecchi corvi, ex dipendenti in pensione, incriminati (udite, udite!) di patetici tentativi di appropriazione indebita (sic). L'estensore del documento ha voluto mantenere l'anonimato, evidentemente per non rimetterci pubblicamente la faccia, già che si è avventurato nel campo penale, ignorando che l'appropriazione indebita è un delitto che commette chiunque si appropri di una cosa mobile (ripetesi, cosa mobile), e che tale fattispecie delittuosa nulla ha a che vedere con le attività sindacali che sono normali se improntate a criteri di incisività, opportunità e soprattutto di correttezza. L'ignoto "scriba", palesemente sprovvisto in diritto penale, denuncia pure qualche limite in fatto di comportamento sindacale. Quanto poi al documento apocrifo non può dirsi che la prosa sia delle migliori, verosimilmente perchè è sempre difficile trattare argomenti ostici, come quello affrontato con malcelata supponenza. Non si capisce da che parte si vuole stare, tanto è farraginoso l'approccio alla materia ipotecaria. Si ha infine motivo di ritenere che l'anonimo si sia esibito in proprio e quindi non può che rappresentare se stesso e non anche la sigla sindacale che lo ospita. Il diritto ipotecario impegna raffinate menti giuridiche e perciò non può essere oggetto di maldestre improvvisazioni.

In un'altra occasione è possibile fare meglio, sempre che si privilegi l'approfondimento delle questioni e si usi il dovuto garbo nel presentarle.

E' un augurio che facciamo ben volentieri.

IL SEGRETARIO NAZIONALE FINANZE  
( Dr. Pietro Paolo Boiano)