

Roma, 2 luglio 2020

Prot. 46

Ministero dell'Economia e delle finanze
Capo Gabinetto
Cons. Luigi Carbone
segreteria.capogabinetto@mef.gov.it

Oggetto : Notevoli criticità dei servizi di pubblicità immobiliare.

Gentile Presidente,

la ristrutturazione del Ministero delle Finanze è stata una vera e propria rivoluzione copernicana che ha cambiato ab imo la gestione della macchina fiscale.

E' stata una operazione radicale e complessa in cui è prevalso il criterio dell'accorpamento delle strutture senza tener conto che l'uso eccessivo del classico tratto di penna ha il pregio della immediatezza, e quindi il raggiungimento agevole dell'obiettivo,ma sottende il difetto di creare maggiori problemi di quanti si ha in animo di risolverne.

Ed è ciò che è accaduto nella galassia degli uffici finanziari.

In particolare viene in conto il malridotto funzionamento del servizio ipotecario.

Non è superfluo qui ricordare che la pubblicità immobiliare non ammette deroghe dalla rapidità dei tempi di esecuzione secondo il noto principio "prior tempore, potior in jure".

Tanto per dire che non sono differibili gli adempimenti,pena la grave violazione delle norme contenute nel Libro VI del C.C. il cui titolo è la Tutela dei diritti. A tanto deve provvedere il Conservatore dei RR.II.cui è affidato il compito di tutelare i diritti dei terzi.

La meccanizzazione dei servizi ipotecari non cambia le regole prima vigenti, quando il sistema era su base cartacea.

Si capisce cioè che la chiave imprescindibile è il continuo aggiornamento dei servizi ipotecari che è la fonte primaria a disposizione degli aventi diritto per la tutela dei loro interessi.

Il sistema è articolato nella fase del front-office che provvede alla ricezione quotidiana delle richieste che pervengono dagli utenti,e successivamente nella fase back-office ove avviene la elaborazione delle richieste.

Vero è che l'avvento delle operazioni telematiche ha di molto alleggerito il lavoro di sportello, ma non per questo si sono ridotte le complesse e delicate attività conseguenti e propedeutiche al completamento della pubblicità immobiliare che sebbene ancorata al dettato codicistico di cui all'art.2674 C.C., impone tuttavia che il Conservatore usi ocularietà e sagacia giuridica nelle valutazioni di merito.

Di peculiare importanza è l'area ove si svolgono le ispezioni e il servizio delle certificazioni che possono essere semplici,come nel caso degli aggiornamenti e/o di certificati relativi a brevi periodi di tempo,e complesse, ove le certificazioni risalgano ad epoche pregresse,come quando viene richiesta la storia di uno o più immobili.

E' in tale ambito che sorgono pesanti difficoltà operative,soprattutto per quanto concerne il servizio delle visure che comporta il trasporto dei volumi dagli archivi alla sala per le ispezioni richieste. Il personale ipotecario si è ridotto a poche unità, tale categoria non essendo stata implementata da nuove assunzioni e per di più il lavoro pesante viene rifiutato.

Servono urgenti interventi per sanare vistose carenze che espongono il Conservatore a pesanti responsabilità derivanti da disservizi che generano inevitabilmente fatti omissivi.

Auspiciando rimedi immediati ed efficaci, sapendo che per il corretto funzionamento dei servizi ipotecari serve un robusto incremento di personale, anche in termini di lavori manuali.

Grato per l'attenzione in attesa di riscontro porgo cordiali saluti.

IL SEGRETARIO GENERALE AGGIUNTO DIRSTAT

Dr. Pietro Paolo Boiano

