



CIRCOLARE N. 3

PROT. n. 26859

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agencia

OGGETTO: Decreto direttoriale 6 dicembre 2006, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 12 dicembre 2006, n. 288 S.O. - Estensione delle procedure telematiche di cui all'articolo 3-*bis* del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463 - Primi chiarimenti operativi

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

Roma, 30 marzo 2007

FIRMA: Mario Picardi

N. pagine complessive: 9 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

1. PREMESSA

Con provvedimento del 6 dicembre 2006, emanato dal Direttore dell'Agencia del territorio e dal Direttore dell'Agencia delle entrate - di concerto con il Capo Dipartimento per gli Affari di Giustizia del Ministero della Giustizia - in attuazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 2, convertito con modificazioni dalla legge 11 marzo 2006, n. 81, le procedure telematiche di cui all'articolo 3-*bis* del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, sono state estese a tutti gli atti redatti, ricevuti o autenticati da notai, nonché agli atti redatti, ricevuti o autenticati dagli altri pubblici Ufficiali diversi dai notai, individuati dall'articolo 10, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Con lo stesso provvedimento, sono state inoltre definite le modalità per la presentazione del titolo per via telematica, con riferimento sia alla fase di sperimentazione, che a quella di entrata a regime del sistema, rinviando a successivi provvedimenti - emanati dal Direttore dell'Agencia del territorio, di concerto con il Ministero della giustizia, secondo quanto previsto dall'articolo 16 della legge 52/85 -

l'attivazione del regime di obbligatorietà e del regime transitorio di facoltatività, a titolo sperimentale, nonché l'approvazione delle relative modalità di trasmissione, procedure e specifiche tecniche.

2. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Come premesso, il provvedimento in esame estende le procedure telematiche di cui all'articolo 3-*bis* del decreto legislativo 463/97 a nuovi soggetti e a nuove tipologie di atti, rendendone progressivamente obbligatorio l'utilizzo per i notai e completando l'attivazione del servizio agli ambiti territoriali finora esclusi.

Al nuovo ambito di operatività delle procedure telematiche si rende peraltro applicabile il complessivo quadro normativo - legislativo e regolamentare - venutosi a delineare in seguito all'emanazione del decreto legislativo 18 gennaio 2000, n. 9, con il quale, fra l'altro, sono stati aggiunti gli articoli da 3-*bis* a 3-*sexies* al citato decreto legislativo 463/97.

Ciò, in particolare, con riguardo alle disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 18 agosto 2000, n. 308, e nel decreto direttoriale 13 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 29 dicembre 2000, n. 302, le quali devono ritenersi applicabili alle nuove fattispecie, in quanto compatibili.

Per quanto riguarda le procedure di liquidazione dei tributi connessi a tutti gli atti per i quali è prevista la trasmissione con procedure telematiche, risultano altresì applicabili, stante la natura di statuizioni di carattere generale, anche le disposizioni dell'articolo 3-*ter* del citato decreto legislativo 463/97, salvo quanto verrà più oltre specificato in ordine alle formalità di annotazione.

Rimangono tuttora valide, in quanto compatibili, le istruzioni impartite con circolare 2 maggio 2002, n. 3, emanata dalla scrivente di concerto con l'Agenzia delle entrate.

L'estensione dell'ambito oggettivo di operatività delle procedure in questione a tutti gli atti - ancorché non relativi a diritti sugli immobili - determina, come espressamente stabilito dal decreto direttoriale in commento, la possibilità di utilizzare le procedure medesime anche in relazione agli atti che comportano il solo adempimento della registrazione.

Per quanto attiene invece gli atti relativi ad immobili ubicati nei comuni ove vige il sistema del libro fondiario, si evidenzia che le procedure telematiche di cui trattasi avranno ad oggetto i soli adempimenti della registrazione e della voltura catastale, salvo per quanto afferisce gli atti relativi ad immobili ubicati in comuni nei quali le funzioni amministrative statali in materia catasto sono delegate alle Province autonome di Trento e Bolzano.

Per questi ultimi, l'utilizzo delle procedure telematiche è limitato, all'attualità, alla sola registrazione, in quanto l'estensione all'adempimento della voltura verrà attuata con appositi provvedimenti emanati dall'Agenzia del territorio di concerto con le Province autonome interessate.

Qualora si verificano anomalie o irregolarità di funzionamento del sistema - che, impedendo, di fatto, il collegamento, non consentono l'impiego delle procedure in parola - restano ferme le specifiche indicazioni contenute al punto 4.1 della circolare n. 3/2002.

Con riferimento alle ipotesi di "irregolare funzionamento del servizio telematico", si fa peraltro espresso rinvio alle disposizioni contenute nell'articolo 12 del decreto direttoriale 13 dicembre 2000, nonché a quelle di cui all'articolo 2 del decreto direttoriale 12 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 22 dicembre 2001, n. 297.

3. ATTI COMPORTANTI ISCRIZIONE O PER I QUALI NON VI E' OBBLIGO DI TRASCRIZIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI

L'articolo 5 del decreto 6 dicembre 2006 disciplina, in particolare, l'utilizzo della trasmissione telematica relativamente agli atti che comportano iscrizione nei registri immobiliari o per i quali non vi è, *stricto iure*, l'obbligo di richiedere la trascrizione (si pensi, a titolo esemplificativo, agli atti di trasferimento di sede sociale).

In particolare, per quanto riguarda l'esecuzione delle predette formalità ipotecarie e delle eventuali volture catastali ad esse collegate, la menzionata disposizione prevede che la trasmissione telematica delle relative richieste possa avvenire non contestualmente alla trasmissione dell'atto e della richiesta di registrazione, sempre

che tale ultimo adempimento sia stato eseguito con procedura telematica, ovvero che l'atto non sia soggetto a registrazione (cfr., in proposito, l'articolo 7 del D.P.R. 131/86).

4. ATTI COMPORTANTI ANNOTAZIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI

L'estensione delle procedure telematiche di cui all'articolo 3-*bis* del decreto legislativo n. 463/97 a tutte le tipologie di atti ricevuti o autenticati da notai o dagli altri pubblici ufficiali di cui sopra rende necessario affrontare la delicata tematica degli atti che comportano annotazione nei registri immobiliari.

Peraltro, in considerazione della peculiare natura del procedimento relativo all'esecuzione delle formalità di annotazione, l'articolo 6 del decreto 6 dicembre 2006 detta specifiche regole, in particolare per quanto concerne la liquidazione dei relativi tributi.

Innanzitutto, per le annotazioni dipendenti da atti registrati con l'utilizzo di procedure telematiche – nonché per l'eventuale voltura catastale ad esse collegata - viene prevista la possibilità di trasmissione per via telematica della relativa domanda, sia contestualmente alla richiesta di registrazione, sia, eventualmente, in un momento successivo.

Ciò, analogamente a quanto illustrato nel paragrafo precedente, tenendo conto che la presentazione delle domande di annotazione, di massima, non costituisce un adempimento obbligatorio a carico dei pubblici ufficiali (costituiscono, invece, ipotesi di annotazioni obbligatorie quelle previste dall'articolo 2655 cod. civ.).

Per quanto in particolare riguarda la liquidazione e il pagamento dei tributi dovuti, non essendo applicabile il criterio dell'autoliquidazione introdotto dall'articolo 3-*bis*, comma 3, del D.Lgs. n. 463 del 1997, l'articolo 6 del citato decreto direttoriale prevede che i predetti tributi, previa verifica della esegubilità dell'annotazione, siano liquidati dall'Ufficio competente e comunicati all'utente, il quale può provvedere al pagamento sia con le modalità di cui al decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 237, che con modalità telematiche.

L'annotazione viene eseguita, quindi, soltanto a seguito dell'avvenuto pagamento.

La citata previsione, in linea peraltro con il complessivo quadro normativo di riferimento, risponde alla necessità di salvaguardare la peculiarità dell'*iter* procedurale necessario per l'esecuzione delle annotazioni, anche in considerazione dei delicati profili civilistici connessi all'esecuzione di tali formalità e della complessità del relativo esame.

4.1. IL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLE DOMANDE DI ANNOTAZIONE

Il punto 2 della Tabella allegata al Regolamento di attuazione della legge 7 agosto 1990, n. 241, fissa in 90 giorni il termine per la conclusione del procedimento "*Annotazioni a margine delle formalità ipotecarie*". La conclusione del procedimento di cui trattasi - che si avvia su istanza di parte (attraverso la presentazione della domanda di annotazione e del deposito del relativo titolo) - coincide, in pratica, con l'esecuzione materiale dell'annotazione a margine della formalità principale (cfr. in tal senso l'articolo 19, comma 2, della legge 27 febbraio 1985, n. 52).

Attesa dunque la peculiarità del procedimento di annotazione, si rende necessario impartire le prime indicazioni operative agli Uffici, con riferimento alle singole fasi dell'*iter* procedurale.

4.1.1. Invio e ricezione delle domande

Il richiedente invia il modello unico informatico, che, come sopra accennato, può riguardare contestualmente la richiesta di registrazione e la domanda di annotazione, ovvero separatamente le due richieste.

Resta inteso che l'invio telematico della sola domanda di annotazione può riguardare esclusivamente atti registrati con le medesime modalità. In altri termini, è escluso il ricorso alle procedure telematiche di cui alla presente circolare per gli atti registrati con modalità tradizionali.

In caso di esito positivo della trasmissione telematica, il sistema procede ad eseguire in modo automatico una serie di controlli sui files ricevuti e sui dati dei relativi adempimenti, secondo quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b) e c) del decreto 13 dicembre 2000, e invia all'utente l'esito dell'avvenuta trasmissione.

Successivamente il sistema procede a fornire altresì l'esito dell'avvenuta ricezione delle note da parte del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

4.1.2. Deposito del titolo

Fino a quando non sarà attivata la presentazione per via telematica anche del titolo (cfr. *infra* par. 5), la richiesta di esecuzione della formalità di annotazione si intende perfezionata con il deposito del titolo cartaceo presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare e la presentazione della ricevuta di avvenuta registrazione, secondo quanto chiarito nel paragrafo 5 della circolare n. 3 del 2 maggio 2002.

All'atto della presentazione del titolo, l'Ufficio rilascia l'attestazione dell'avvenuto deposito in calce al relativo estratto dell'elenco delle domande di annotazione inviate dall'utente per via telematica, stampato a tale fine.

Il termine iniziale del procedimento in esame, dunque, inizia a decorrere dalla data di deposito del titolo; da questo momento sorge l'obbligo per l'Ufficio di avviare l'attività procedimentale che si articola in tre momenti distinti: a) verifica della eseguibilità o meno della domanda di annotazione; b) liquidazione dei tributi dovuti e relativa comunicazione formale all'interessato; c) esecuzione della formalità ed annotazione in calce alla nota originale.

4.1.3. Liquidazione

Una volta effettuato l'esame della domanda e del relativo titolo ed accertata l'eseguibilità della formalità di annotazione anche sotto il profilo sostanziale, l'Ufficio liquida i tributi dovuti e comunica formalmente al soggetto richiedente il relativo ammontare, ove quest'ultimo non abbia provveduto a seguito di preavviso telematico.

Dalla data di comunicazione al richiedente dei tributi dovuti, poiché la prosecuzione del procedimento è subordinata al pagamento degli stessi, il termine di conclusione del procedimento (90 gg.) – in quanto riferito in via esclusiva all'attività procedimentale - deve considerarsi sospeso, in coerenza con quanto previsto per le ipotesi di cui all'articolo 2, comma 4, della legge 241/90.

D'altra parte, una volta accertata l'eseguibilità dell'annotazione, e liquidati i tributi dovuti, l'Ufficio non è chiamato a svolgere attività ulteriori, almeno fino al momento

del pagamento dei tributi liquidati. In estrema sintesi, nel momento in cui la prosecuzione dell'attività procedimentale è normativamente condizionata dal compimento di determinate attività da parte del soggetto interessato (nella specie pagamento dei tributi dovuti per l'esecuzione della formalità di annotazione), il termine per la conclusione del procedimento non può che ritenersi sospeso.

Il pagamento potrà essere effettuato anche in via telematica, con le stesse modalità previste per l'autoliquidazione dei tributi afferenti le formalità di trascrizione e iscrizione.

Una volta avvenuto il pagamento, riprende a decorrere il termine di 90 gg. previsto per la conclusione del procedimento (annotazione a margine della formalità ipotecaria).

Al riguardo, si evidenzia l'opportunità di precisare, nella comunicazione relativa alla liquidazione dei tributi dovuti, che il termine procedimentale deve ritenersi sospeso fino alla data di avvenuto pagamento con le modalità di cui al decreto legislativo n. 237/97 o per via telematica.

Qualora, anche successivamente alla comunicazione della liquidazione, l'utente manifesti espressamente la volontà di ritirare la domanda di annotazione a suo tempo presentata, l'Ufficio provvederà a restituire al richiedente il titolo depositato.

4.1.4. Fattispecie particolari

Se dall'esame della documentazione prodotta emergono evidenti incongruenze, errori ovvero la documentazione fornita risulta incompleta, l'Ufficio ne dà comunicazione all'utente, per via telematica, indicando le modalità per l'integrazione o la regolarizzazione della documentazione prodotta.

Parimenti, qualora il Conservatore ritenga di non eseguire la formalità ai sensi dell'articolo 2674 c.c., l'Ufficio ne dà segnalazione per via telematica al richiedente, che provvederà a ritirare il titolo cartaceo depositato e la domanda recante in calce le motivazioni del rifiuto.

4.1.5. Esecuzione delle domande di annotazione

Non appena ricevuto il pagamento dei tributi liquidati, l'Ufficio provvede tempestivamente ad eseguire la formalità di annotazione.

In particolare, per quanto riguarda i pagamenti effettuati per via telematica, gli stessi si considerano eseguiti quando l'Ufficio riceve l'informazione dell'avvenuta disposizione di pagamento per via telematica.

E' onere dell'Ufficio verificare giornalmente lo stato dei pagamenti effettuati, ai fini della esecuzione delle relative formalità di annotazione; si rammenta in proposito che il pagamento disposto per via telematica è considerato effettuato se sono correttamente indicate le coordinate bancarie.

L'Ufficio dovrà inoltre verificare l'esito dei pagamenti telematici, analogamente a quanto previsto per il pagamento dei tributi determinati in autoliquidazione (cfr., in proposito, il paragrafo 8 della circolare 3/2002).

In caso di esito negativo del pagamento, gli Uffici provvedono all'emissione di un apposito avviso di liquidazione, per i tributi di propria competenza, utilizzando le medesime modalità previste per l'ipotesi di autoliquidazione insufficiente.

5. PRESENTAZIONE TELEMATICA DEL TITOLO AI FINI DELL'ESECUZIONE DELLE FORMALITA' IPOTECARIE

Fra le novità più rilevanti introdotte dal provvedimento in esame vi è la previsione relativa alla presentazione del titolo per via telematica al Conservatore dei registri immobiliari per l'esecuzione delle relative formalità.

L'articolo 7 del decreto 6 dicembre 2006 disciplina infatti analiticamente le modalità di tale presentazione, rinviando a successivi provvedimenti - da emanarsi dal Direttore dell'Agenzia del territorio, di concerto con il Ministero della Giustizia, secondo quanto previsto dall'articolo 16 della legge 52/85 - l'attivazione del regime di obbligatorietà e di un regime transitorio di facoltatività, a titolo sperimentale, nonché l'approvazione delle relative modalità di trasmissione, procedure e specifiche tecniche.



Con specifico riferimento al periodo transitorio, il comma 3 della disposizione introduce una particolare disciplina per la regolamentazione dell'ordine di presentazione delle predette formalità, agli effetti di quanto previsto dall'articolo 2678 c.c..

Si ritiene peraltro utile chiarire che, sino a quando non sarà attivata la procedura di trasmissione telematica del titolo, le formalità nei registri immobiliari si intendono richieste al momento della presentazione o del deposito del titolo in forma cartacea, giusta quanto previsto dall'articolo 9 del decreto direttoriale 13 dicembre 2000.

In considerazione dei riflessi che le presenti istruzioni determinano sull'attività del Conservatore, la scrivente ha ritenuto opportuno sottoporre il contenuto della presente circolare all'attenzione del Ministero della Giustizia, titolare del potere di vigilanza ai sensi di quanto previsto dall'articolo 25 della legge 52/85.

Gli Uffici provinciali e le Direzioni regionali, per quanto di competenza, vorranno assicurare il puntuale adempimento e la corretta applicazione della presente circolare.