

I Conservatori dei Registri Immobiliari rifiutano di essere discriminati a seconda della sede di servizio

di Salvatore Sfrecola

C'è vivo malcontento tra i Conservatori dei registri immobiliari i quali lamentano che soltanto quelli assegnati alle sedi più grandi sono titolari di POER, Posizioni Organizzative di Elevata Responsabilità, come all'Agenzia delle Entrate chiamano quella strana figura che somiglia ai dirigenti. E questo, nonostante l'unicità della funzione del Conservatore, antica e ben definita, come si desume dal Libro VI ("Della tutela dei diritti") del Codice civile, che ha le medesime caratteristiche qualunque sia la dimensione territoriale dell'ufficio, per cui ad una logica considerazione del diverso impegno quantitativo potrebbe al più seguire un compenso accessorio differenziato. Il Conservatore, infatti, in ogni sede, è il pubblico ufficiale deputato dalla legge alla tenuta, conservazione e aggiornamento dei pubblici registri immobiliari, cioè di quell'insieme di atti e documenti (rubriche, tavole, repertori, titoli e note) che assicurano il corretto funzionamento del sistema di pubblicità immobiliare, al fine di garantire la sicura circolazione dei beni. E che il suo ruolo sia di fondamentale importanza è testimoniato anche dal fatto che il suo operato è sottoposto alla vigilanza del Ministero della Giustizia, nella figura del Procuratore della Repubblica al quale quindicinalmente trasmette i registri generali d'ordine, nonostante sia gerarchicamente dipendente dall'Agenzia delle Entrate.

Sul Conservatore, del resto, gravano svariate responsabilità, legate all'eventuale mancata esecuzione di una formalità o all'indebita esecuzione della stessa, al rilascio di un'errata certificazione ipotecaria e, soprattutto, all'errata cancellazione di un'ipoteca o della trascrizione di una domanda giudiziale o di una misura cautelare reale. I suoi atti, eventualmente errati, non possono essere annullati in autotutela per cui l'errore compiuto non è sanabile (si pensi al caso della cancellazione dell'ipoteca con vendita al terzo dell'immobile libero da garanzia reale che priva il creditore dello *ius distrahendi*). Con la conseguenza che se dall'errore del Conservatore deriva danno al terzo, lo Stato è chiamato a risarcirlo, fatta salva, naturalmente, l'instaurazione del giudizio di responsabilità dinanzi alla Corte dei conti.

Su tutti i Conservatori, dunque, gravano le medesime responsabilità, anche nel più piccolo degli uffici che comunque avrà un minor numero di addetti, con forse un maggiore rischio di errori.

Un tempo i Conservatori erano collocati in un ruolo separato rispetto a quello degli altri funzionari appartenenti alle qualifiche apicali dell'Amministrazione finanziaria. Poi la riforma ha accorpato i servizi ipotecari a quelli catastali, con l'effetto di limitare

il rilievo della figura del Conservatore del quale è risultato sminuito il profilo giuridico-amministrativo, con l'effetto di aver determinato criticità gestionali di varia natura, nonché la lamentata disparità di trattamento giuridico-economico, che appare vistosa a seguito della istituzione delle P.O.E.R. distribuite in quattro fasce di ordine decrescente. Infatti, sono state individuate solamente 25 POER di IV fascia per i Conservatori – Capi Area SPI aventi sede in altrettante città. Come se esistessero Conservatori di serie A e di serie B, mentre la responsabilità propria di questo fondamentale funzionario lo distingue da tutti gli altri come ha segnalato la DIRSTAT, il sindacato della dirigenza pubblica, che si è fatta portavoce del diffuso malcontento che ha rappresentato al Direttore dell'Agenzia, Attilio Ruffini.

Si tratta di un contesto organizzativo che evidentemente necessita di qualche messa a punto, in un momento nel quale l'Agenzia è alla ricerca dei "percorsi di tutti i dipendenti che vogliono impegnarsi nei ruoli di responsabilità sulla base delle proprie capacità professionali e dell'impegno lavorativo in un quadro di trasparenza, imparzialità e merito", come si legge nell'*incipit* del documento, datato novembre 2022, "Ipotesi di sviluppo – Valorizzare l'efficacia del lavoro in team... Posizioni organizzative ex art. 15 CCNL". E non è solo una questione di congiuntivo, per quel "vogliono", un autentico pugno nello stomaco, ma per quel riferimento a "trasparenza, imparzialità e merito" da parte di un'Agenzia incappata a ripetizione nelle censure della magistratura amministrativa, da ultimo, del Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio – Seconda Sezione-*ter* (sentenza n. 14859 del 14 novembre) che ha individuato "marchiani errori nella valutazione dei titoli", nella graduatoria della selezione pubblica per l'assunzione a tempo indeterminato di 175 dirigenti di seconda fascia, indetta il 29 ottobre 2010, al punto da alterare "lo stesso spirito del bando". Infatti, "l'attività di individuazione del punteggio da attribuire ai singoli titoli valutabili, svolta dalla Commissione, nonché quella, conseguente, di materiale attribuzione dello stesso", sostiene il TAR, sono state compiute "in violazione delle regole fissate dal Bando di concorso". Responsabilità della Commissione, certamente, ma anche della Direzione dell'Agenzia che quella graduatoria ha approvato, trascurando che il bando prevedeva "valutazione dei titoli e verifica dei requisiti e delle attitudini professionali integrato dal colloquio".

Chi ha gestito le decisioni censurate dal TAR ora immagina un percorso diretto a procedere ad un "riassetto delle posizioni organizzative" e di "valorizzare l'efficacia del lavoro in team", un'idea certamente meritevole di apprezzamento se non si intravedesse un criterio di "riduzione del requisito dimensionale per la costituzione di un team/reparto" mediante la riduzione del personale assegnato, "da 24 a 18" e "da 12 a 8", ciò che determina di fatto un aumento del numero delle posizioni organizzative, con quale effetto sull'efficienza di una struttura organizzativa che invano insegue la riduzione dell'evasione fiscale che continua a veleggiare su misure ignote ad ordinamenti simili al nostro.

Che non sia tutta colpa dell'Agenzia è evidente. Semmai la responsabilità è della politica che l'ha creata debellando la precedente struttura ministeriale che, almeno in tema di controlli, si era dimostrata di adeguata efficienza.

Alla ricerca di come far lievitare il numero delle posizioni organizzative, il documento incappa in una considerazione che desta, quanto meno, perplessità, quella secondo

la quale "particolare attenzione verrà dedicata, in un quadro più ampio che abbraccia le POER, al ruolo dei Conservatori per i quali, come detto, è allo studio anche una ipotesi di riordino della graduazione delle posizioni di Capo Area Servizi di Pubblicità Immobiliare che prevede una ripesatura delle posizioni attualmente POER, il passaggio di alcune PO a POER, l'incremento delle retribuzioni minime". Stupisce che si manifesti la necessità di una "ripesatura" rispetto alla titolarità di una funzione, quella del Conservatore dei RR.II., per sua natura unitaria, di cui già si è detto. C'è, dunque, un po' di confusione. A parte il congiuntivo mancato.