

di SALVATORE SFRECOLA – C'è maretta tra i Conservatori dei registri immobiliari: vi spiego perché

Set 28, 2018



La questione

di Salvatore Sfrecola

C'è malcontento tra i Conservatori dei registri immobiliari, i pubblici ufficiali deputati 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. Lamentano che nonostante l'unicità della funzione e delle responsabilità, soltanto quelli assegnati alle sedi più grandi sono titolari di Posizioni Organizzative di Elevata Responsabilità (POER), come all'Agenzia delle Entrate chiamano quella strana figura che somiglia ai dirigenti.

Infatti, la funzione del Conservatore, antica e ben definita, come si desume dal Libro VI ("Della tutela dei diritti") del Codice civile, 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.

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, se 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, così determinando 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 delle entrate, Attilio Ruffini. Che non potrà trascurare la validità delle considerazioni formulate tenendo conto della specificità del ruolo di questi funzionari, gerarchicamente dipendenti dall'Agenzia, il cui operato, tra l'altro, è sottoposto alla vigilanza del Ministero della Giustizia, attraverso il Procuratore della Repubblica al quale quindicinalmente i Conservatori trasmettono i registri generali d'ordine.