

## Immobili

# Servizi di pubblicità immobiliare, modifiche all'orario di apertura

27 Agosto 2021

Con la progressiva introduzione di strumenti di pagamento alternativi al contante e l'aggiornamento dei sistemi informatici decade la chiusura alle ore 11 nell'ultimo giorno lavorativo del mese

immagine generica illustrativa  
image not found or type unknown

Da martedì 31 agosto 2021 l'orario di apertura al pubblico dei Servizi di pubblicità immobiliare degli Uffici Provinciali, di cui all'articolo 2677 del codice civile, sarà dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,00. Viene meno, pertanto, la limitazione dell'orario alle ore 11 nell'ultimo giorno lavorativo del mese.

## Le vicende del passato

*“Allo scopo di regolare l'afflusso delle note negli Uffici dei registri immobiliari in ore prestabilite per tutti, gli Uffici devono stare aperti al pubblico per un dato periodo di tempo giornaliero. L'apertura e la chiusura dell'Ufficio ad orario preciso è cosa che può sembrare, a prima vista, di poca importanza, mentre, invece, ne ha molta. Qualche volta è il minuto che fa avvantaggiare del grado ipotecario o lo fa perdere. Fra due richiedenti che si avviino verso lo stesso Ufficio per iscrivere una ipoteca o per trascrivere un atto, chi primo arriva è quello che gode della priorità del grado. Attualmente l'orario di apertura al pubblico è dalle 8 alle 14 per tutti gli Uffici d'Italia nei giorni feriali e dalle 9 alle 12 nei giorni festivi, nessuno escluso”.* Queste le parole, tratte dalla guida pratica *“Ipoteca e trascrizione”*, di Beniamino Mariani, ex conservatore dei registri immobiliari di Milano, che così si pronunciava nel 1955 perché non ci fossero dubbi sui giorni festivi e, quindi, sull'orario di apertura e chiusura delle conservatorie in determinate giornate, *cfr.* la legge n. 260/1949, disposizioni in materia di ricorrenze festive.

Le conservatorie dei registri immobiliari e gli uffici misti del registro e di conservazione dei registri immobiliari erano allora aperti - dalle 9 alle 12 - oltre al giorno della festa nazionale (2 giugno),

tutte le domeniche, il primo giorno dell'anno, l'Epifania, il giorno della festa di San Giuseppe, il 25 aprile, il lunedì dopo Pasqua, il giorno dell'Ascensione, quello del Corpus Domini, il 1° maggio, il giorno della festa dei Santi Apostoli Pietro e Paolo, il giorno dell'Assunzione, il giorno di Ognissanti, il 4 novembre, il giorno della festa dell'Immacolata Concezione, il giorno di Natale e il 26 dicembre. Lo aveva stabilito, con il decreto luogotenenziale n. 681/1945, Umberto di Savoia, principe di Piemonte e luogotenente generale del Regno.

L'avvocato Francesco Boni, conservatore dei registri immobiliari di Verona, nel suo *"La tutela dei diritti nella pratica professionale"* del 1954, aggiunge che le giornate considerate *"solennità civili"*, come ad esempio il 28 settembre, anniversario della insurrezione popolare di Napoli, in cui negli uffici pubblici era previsto un orario ridotto e l'imbandieramento degli edifici, non incidono sull'orario di apertura e chiusura delle conservatorie, pertanto *"l'orario deve essere quello normale intero, come nei giorni feriali"*.

Con il Dpr n. 3/1957 venne introdotto all'articolo 35 sul *"riposo settimanale"*, prevedendo che *"L'impiegato ha diritto ad un giorno di riposo settimanale che, di regola, deve coincidere con la domenica e non presta servizio negli altri giorni riconosciuti festivi."*

Dai tempi del Boni e del Mariani ne è passata di acqua sotto i ponti! Quello che tuttavia è rimasto immutato è il senso della prescrizione dell'articolo 2677 del codice civile, che dispone: *"Il conservatore non può ricevere alcuna domanda di trascrizione o di iscrizione fuorché nelle ore, determinate dalla legge, nelle quali l'ufficio è aperto al pubblico"*.

L'orario delle conservatorie, oggi Servizi di pubblicità immobiliare, è quindi fissato dalla legge e, di conseguenza, ogni sua modifica deve essere normativamente prevista.

La funzione dirimente della trascrizione, cioè quella di risolvere eventuali conflitti tra più acquirenti dallo stesso venditore relativamente ad uno stesso diritto reale, si fonda proprio sulla priorità della trascrizione stessa. L'ipoteca, come prescrive l'articolo 2852 cc, prende grado, inteso come ordine di preferenza in presenza di più ipoteche gravanti sul medesimo bene, dal momento della sua iscrizione, ossia dal momento in cui è stata eseguita la pubblicità. Questo intendeva il Mariani affermando *"Qualche volta è il minuto che fa avvantaggiare del grado ipotecario o lo fa perdere"*.

Nel 1985 l'articolo 24 della legge n. 52 disponeva: *"Nelle conservatorie l'orario per il pubblico è fissato dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni feriali. Nell'ultimo giorno lavorativo del mese esso è limitato fino alle ore 11"*. Poi, nel 2007, il decreto legge n. 159 modificava il primo comma dell'articolo 24 sostituendolo con il seguente: *"Nelle conservatorie l'orario per il pubblico è fissato dalle ore 8 alle ore 12,30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato."*. Veniva quindi prolungato di mezz'ora l'orario nei giorni lavorativi dal lunedì al venerdì e disposta la chiusura nella giornata del sabato. Restava invariata la limitazione alle ore 11 per la chiusura nell'ultimo giorno lavorativo del mese.

Nel frattempo, la lira italiana era stata sostituita dalla moneta unica europea e il decreto legge n. 350/2001 interveniva nuovamente, disponendo che *“In deroga a quanto stabilito dall'articolo 24, primo comma, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio restano chiusi al pubblico il 29 ed il 31 dicembre 2001. Agli effetti di quanto previsto dall'articolo 24, secondo comma, della citata legge n. 52 del 1985, il giorno 28 dicembre 2001 è considerato ultimo giorno lavorativo”*.

### **Le novità di oggi**

Veniamo ai nostri giorni e all'ultima, almeno per ora, modifica normativa. L'attuale formulazione dell'articolo 24 della legge n. 52/1985 è la seguente: *“Nelle conservatorie l'orario di apertura al pubblico di cui all'articolo 2677 del codice civile è fissato dalle ore 8,30 alle ore 13 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Le ispezioni nei registri immobiliari e il rilascio di copie di formalità e di certificazioni possono essere effettuati, oltre che nell'orario di apertura al pubblico di cui al periodo precedente, anche negli orari pubblicati nel sito internet dell'Agenzia delle entrate. Fino alla soppressione dei servizi di cassa degli uffici, nell'ultimo giorno lavorativo del mese l'orario per i servizi al pubblico è limitato fino alle ore 11”*.

La progressiva introduzione degli strumenti di pagamento alternativi al denaro contante e l'adeguamento degli interventi informatici finalizzati a conformare le procedure di gestione dei Servizi di pubblicità immobiliare hanno ora reso possibile l'adeguamento dell'orario fissato per l'ultimo giorno del mese a quello previsto per tutti gli altri giorni lavorativi, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 24.

A decorrere dal prossimo 31 agosto l'orario di apertura al pubblico di cui all'articolo 2677 cc, che, come diceva Beniamino Mariani, rileva ai fini della presentazione delle formalità di trascrizione, iscrizione e annotazione, legato a esigenze di certezza e sicurezza nella circolazione dei beni immobili, è dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,00.

Con tale modifica sono semplificati gli aspetti gestionali per gli uffici e resi maggiormente uniformi i servizi offerti all'utenza. Le formalità integralmente trasmesse per via telematica, infatti, si intendono presentate, nel loro ordine di ricezione telematica nello stesso giorno di trasmissione, di seguito a tutte le formalità fisicamente presentate allo sportello di accettazione, se la trasmissione è stata effettuata entro le ore 13,00 e nel giorno successivo, sempre di seguito a tutte le formalità fisicamente presentate allo sportello di accettazione, se la trasmissione è stata effettuata dopo l'orario in cui l'ufficio è aperto al pubblico.

di

**Carla Peruzzi**