

FLAVIO MARGONARI, *Libro fondiario e privacy*, in «Archivio trentino» (ISSN: 1125-8225), 51/1 (2002), pp. 207-231.

Url: <https://heyjoe.fbk.eu/index.php/arttrsc>

Questo articolo è stato digitalizzato dal progetto ASTRA - *Archivio della storiografia trentina*, grazie al finanziamento della Fondazione Caritro (Bando Archivi 2021). ASTRA è un progetto della Biblioteca Fondazione Bruno Kessler, in collaborazione con Accademia Roveretana degli Agiati, Fondazione Museo storico del Trentino, FBK-Istituto Storico Italo-Germanico, Museo Storico Italiano della Guerra (Rovereto), e Società di Studi Trentini di Scienze Storiche. ASTRA rende disponibili le versioni elettroniche delle maggiori riviste storiche del Trentino, all'interno del portale [HeyJoe](#) - *History, Religion and Philosophy Journals Online Access*.

This article has been digitised within the project ASTRA - *Archivio della storiografia trentina* through the generous support of Fondazione Caritro (Bando Archivi 2021). ASTRA is a Bruno Kessler Foundation Library project, run jointly with Accademia Roveretana degli Agiati, Fondazione Museo storico del Trentino, FBK-Italian-German Historical Institute, the Italian War History Museum (Rovereto), and Società di Studi Trentini di Scienze Storiche. ASTRA aims to make the most important journals of (and on) the Trentino area available in a free-to-access online space on the [HeyJoe](#) - *History, Religion and Philosophy Journals Online Access* platform.

Nota copyright

Tutto il materiale contenuto nel sito [HeyJoe](#), compreso il presente PDF, è rilasciato sotto licenza [Creative Commons](#) Attribuzione–Non commerciale–Non opere derivate 4.0 Internazionale. Pertanto è possibile liberamente scaricare, stampare, fotocopiare e distribuire questo articolo e gli altri presenti nel sito, purché si attribuisca in maniera corretta la paternità dell’opera, non la si utilizzi per fini commerciali e non la si trasformi o modifichi.

Copyright notice

All materials on the [HeyJoe](#) website, including the present PDF file, are made available under a [Creative Commons](#) Attribution–NonCommercial–NoDerivatives 4.0 International License. You are free to download, print, copy, and share this file and any other on this website, as long as you give appropriate credit. You may not use this material for commercial purposes. If you remix, transform, or build upon the material, you may not distribute the modified material.



Flavio Margonari*

Libro fondiario e privacy

1. Cenni intorno al sistema tavolare e catastale

Il legislatore patrio con R.D. 4 novembre 1928 n. 2325, nell'estendere ai territori annessi al Regno a far data dall'1 luglio 1929 il codice civile del 1865, il codice di commercio del 1882 e il codice di procedura civile del 1865 e altre leggi, ritiene opportuno mantenere in vigore nei suddetti territori¹ l'istituto di pubblicità immobiliare del Libro fondiario di matrice austro-ungarica².

La materia era regolata da un corpo normativo specifico tra cui si ri-

tiene opportuno citare, tra le principali, la Legge generale austriaca sui Libri fondiari 25 luglio 1871, B.L.I. n. 95 ed il successivo regolamento di esecuzione della Legge tavolare approvato con O.M. 12 gennaio 1872, n. 5, nonché le norme sull'impianto, il completamento e il ripristino dei Libri fondiari L. 25 luglio 1871, B.L.I. n. 96 ed infine la Legge 23 maggio 1883, B.L.I. n. 83 sulla concordanza tra gli atti catastali e gli atti tavolari.

Per evidenti fini di coordinamento si rendeva pertanto necessario det-

(*) Pubblichiamo la relazione che il dott. Flavio Margonari, ispettore del Libro fondiario per la provincia di Trento della Regione Trentino-Alto Adige, ha tenuto il 12 settembre 2000 in occasione del seminario nazionale «Ricerca e accesso alle fonti nominative» organizzato dalla Società italiana di demografia storica presso la Facoltà di sociologia di Trento dall'11 al 16 settembre 2000. Riteniamo in questo modo di offrire un importante contributo alla conoscenza delle problematiche relative al consultabilità del libro fondiario e quindi un'utile premessa al suo utilizzo come fonte storica.

¹ Province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia nonché nei comuni di Cervignano e Pontebba in provincia di Udine, di Cortina d'Ampezzo in provincia di Belluno, nella Valvestino in provincia di Brescia e nel comune di Pedemonte in provincia di Vicenza.

² Nei comuni di Pieve di Livinallongo e Colle di Santa Lucia del comune di Cortina d'Ampezzo in provincia di Belluno vige ancora il vecchio sistema dell'archiviazione per il quale si rimanda a: STEINER 1934: 7 sgg.

208 tare una normativa speciale che, derogando inevitabilmente ai principi informatori del sistema della trascrizione, consentisse il recepimento nell'ordinamento italiano della succitata normativa³.

Fu così emanato il fondamentale R.D. 28 marzo 1929 n. 499 contenente disposizioni di carattere generale in tema di pubblicità immobiliare ad efficacia costitutiva, la particolare disciplina del certificato di eredità, atto di accertamento emanato in sede giurisdizionale non contenziosa, necessario titolo documentale per procedere all'intavolazione in capo all'erede o al legatario nelle successioni per causa di morte e l'approvazione dell'allegato nuovo testo della legge generale sui libri fondiari⁴.

Nell'ordinamento giuridico italiano vennero così a coesistere due diver-

si sistemi di pubblicità immobiliare dei diritti reali, da una parte il sistema della trascrizione, dall'altra quello tavolare o del Libro fondiario a base reale e ad effetto costitutivo del diritto mediante l'iscrizione, operante nei territori sopra citati già appartenenti all'impero austro-ungarico.

Il sistema tavolare poggia su tre principi fondamentali: dell'iscrizione, della legalità e della pubblica fede. Il principio dell'iscrizione è contemplato nell'art. 2 del succitato R.D. 499/29 secondo cui:

«A modificazione di quanto è disposto dal Codice Civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con la iscrizione del diritto nel Libro fondiario».

La deroga al principio consensua-

³ Il problema giuridico specifico era costituito dal fatto che le norme codificanti i principi informatori del sistema tavolare erano contemplate nei paragrafi del Codice universale austriaco del 1811 (specificamente §§ 431, 436, 347, 440, 451, 481, 684, 819, 1500, 444, 445, 469 e 1446 per quanto riguardava il fondamento del principio di costitutività dell'iscrizione; §§ 332, 441, 1449, 1500 e 1467 per il principio di pubblica fede) come tali evidentemente non passibili di diretta recezione nell'ordinamento giuridico italiano. Costituiva inoltre un problema per il legislatore patrio, in tema di successione per causa di morte, l'intenzione di non accogliere senz'altro l'istituto austriaco della ventilazione ereditaria volendo al converso ispirarsi all'istituto germanico dell'*Erbschein* che difatti sarebbe stato alla base dell'istituzione del certificato di eredità.

⁴ ... al deliberato fine di pervenire in tal modo al massimo livello di omogeneizzazione del sistema pubblicitario tavolare con gli istituti del codice civile italiano (del 1865) pur nel rispetto dei principi informatori che del sistema pubblicitario stesso stavano a fondamento, tenendo così fede all'impegno assunto in occasione dell'emanazione del R.D. 4 novembre 1928, n. 2325, con cui fu deciso il mantenimento del sistema nelle cosiddette nuove province.

listico dell'art. 1376 del c.c. appare evidente: vigendo, infatti, il sistema del Libro fondiario col semplice consenso pur validamente espresso dalle parti nel contratto, il compratore acquisterà solo un'azione personale verso il venditore diretta ad ottenere l'iscrizione nel Libro fondiario, unico modo attraverso cui si verifica l'acquisto del diritto⁵.

Il principio dell'iscrizione operante, come si è visto nel caso degli acquisti a titolo derivativo per atto tra vivi, risulta inoltre influenzare di sé i modi di acquisto del diritto, che pur vigendo il sistema tavolare avvengono anche a prescindere dall'iscrizione nel Libro fondiario, quali le ipotesi di acquisto a titolo derivativo per causa di morte o a titolo originario: infatti tanto l'erede che l'acquirente per usucapione si troveranno a non poter disporre successivamente del proprio diritto se lo stesso non sia stato a sua volta previamente iscritto sulla scorta rispettiva-

mente del certificato di eredità o di una sentenza dichiarativa (vedi art. 3, comma 3 e art. 5 del R.D. 28 marzo 1929, n. 499 e art. 21 del testo allegato)⁶.

Per il principio di legalità nessuna iscrizione può essere effettuata nel Libro fondiario se non ordinata da un apposito decreto irrevocabile del Giudice del tribunale in composizione monocratica svolgente in tal caso le funzioni di Giudice tavolare. Il momento della decisione del Giudice tavolare che avviene, salvo rare eccezioni, sulla scorta dei documenti allegati all'istanza e senza sentire le parti, è preceduto da una fase di verifica e controllo della legittimità ed efficacia del titolo nonché di concordanza con lo stato tavolare preesistente, dove a fianco del Giudice tavolare in rapporto di stretta collaborazione con lo stesso operano i Conservatori del Libro fondiario (dipendenti della Regione Trentino-Alto Adige, della Regione au-

⁵ Risultano pertanto non soggetti al principio dell'iscrizione oltre agli acquisti per causa di morte tanto dell'erede che del legatario, gli acquisti a titolo originario, quali l'usucapione, l'accessione da mobile a immobile, e quel che rimane dei cosiddetti incrementi fluviali dopo l'entrata in vigore della L. 37/94, nonché gli acquisti fondati su atti di imperio tanto dell'autorità giudiziaria (esecuzione forzata) che amministrativa (espropriazione per pubblica utilità).

⁶ ... e tanto in virtù del principio cosiddetto del predecessore tavolare sancito per l'appunto dall'art. 21 L.T. secondo cui l'iscrizione del diritto in favore del dante causa è condizione irrinunciabile per poter ottenere nei confronti dello stesso nuove successive iscrizioni. Differisce sotto questo profilo il sistema della trascrizione ove, a norma dell'art. 2650 c.c. risulta possibile la pubblicizzazione ad effetti sospesi di titoli pur in attesa della trascrizione del titolo anteriore.

210 tonoma del Friuli-Venezia Giulia e del Comune di Cortina d'Ampezzo)⁷. In base infine al principio della pubblica fede⁸ l'iscrizione in cui si incarna il diritto vale titolo in favore dei terzi che in essa facciano affidamento. Quanto non è iscritto nel Libro fondiario non è opponibile al terzo, è quindi inefficace verso i terzi quanto non è iscritto nel libro maestro anche se in realtà esiste⁹. Per converso l'iscrizione vale titolo nei confronti dei terzi cosicché si hanno per esistenti nei confronti dei terzi stessi i diritti iscritti anche se in realtà inesistenti. In virtù dell'estrinsecazione del principio di pubblica fede tanto in senso negativo che in senso positivo come sopra esposto, il sistema tavolare spinge la tutela di chi ha prestato affidamento nelle sue risultanze a livelli particolarmente elevati. Viene in tal modo garantito tanto l'acquisto del terzo di buona fede dal dante causa usucapito nei confronti dell'acquirente per usucapione (vedi art. 5 R.D. 499/29 comma 3.)¹⁰ che rispettivamente resa inattaccabile la posizione del terzo acquirente in buona fede, dall'avente causa tavolarmente iscritto, sulla base di un atto viziato (... perfino sotto il profilo della nullità!), decorso il breve lasso di tempo di complessivi 120 giorni dalla notifica del decreto tavolare (art. 63 L.T.), o comunque decorsi tre anni dalla data di presentazione della domanda per ottenere l'intavolazione impugnata in caso di notifica invalida del decreto tavolare (art. 64 L.T.)¹¹.

⁷ Al procedimento in affari tavolari nella sua interezza viene riconosciuta natura di procedimento giurisdizionale in senso proprio in quanto risolvendosi in un accertamento obiettivo da parte del magistrato-giudice tavolare del diritto potestativo all'iscrizione da parte del soggetto a ciò legittimato, in relazione ad un titolo documentale con conseguente effettuazione della formalità pubblicitaria espressamente finalizzata alla costituzione del diritto. Da ciò conseguirebbe l'inapplicabilità in ambito tavolare delle norme dettate in materia di semplificazione amministrativa (L. 59/97, L. 127/96 e D.P.R. 403/98).

⁸ MALTESE 1997: 39.

⁹ Una giurisprudenza consolidata della Suprema Corte ha peraltro riconosciuto la rilevanza della buona fede dell'acquirente dal proprietario usucapito. Vedi Cassazione, 6 luglio 1973, n. 1948, *Foro italiano*, 1973, I, c. 3340; Cassazione, 8 novembre 1973, n. 2939, *Repertorio del Foro italiano*, 1973, voce «trascrizione», nn. 33 e 34; Cassazione, 25 maggio 1983, n. 3605, *Repertorio del Foro italiano*, 1983, voce «trascrizione», n. 27.

¹⁰ Si veda: GABRIELLI 1972: 95 sgg.; MALTESE 1973: I, 1, 269; MALTESE 1974: I, 1, 1222; ALVINO 1971: I, 881 sgg.; e più di recente Cassazione 2 agosto 1990, n. 7730, *Repertorio del Foro italiano*, p. 1990; Cassazione 17 aprile 1991, n. 4564, *Repertorio del Foro italiano*, 1993; Cassazione 22 luglio 1993, n. 8193, *Vita notarile*, 1994, p. 287; nota critica SICCHIERO 1994: 419.

¹¹ Vedi: MENGONI 1972: 21 sgg.; MENGONI 1972, I, 130 sgg.; DEFRANCESCO 1951; GABRIELLI – TOMMASEO 1999: 546 sgg.; MENEGUS 1986: 187 sgg.

Il sistema tavolare viene poi tenuto su base reale¹². Le iscrizioni fanno, infatti, riferimento direttamente all'immobile, identificato attraverso la raffigurazione del territorio risultante dalla mappa catastale. I singoli fondi e i singoli fabbricati costituiscono pertanto altrettante particelle fondiarie e particelle edificiali, parti cioè di terreno graficamente raffigurate come spazi delimitati da una linea continua chiusa e contraddistinti ciascuno da una cifra arabica. Ogni particella o complesso di particelle catastali concorre quindi a costituire il «corpo tavolare», una sorta di unità fisico-giuridica di proprietà di uno o più soggetti (in quest'ultimo caso per quote indivise). Da ciò consegue la stretta interrelazione tra l'attività del servizio catastale che provvede alla identificazione dell'oggetto oltre che a determinarne la capacità reddituale e l'istituto del Libro fondiario che dei singoli immobili, così come identifica-

ti a livello catastale, cura lo stato giuridico. Ogni variazione degli atti catastali può avvenire in via definitiva solo sulla scorta del decreto tavolare sia relativamente a modifiche di configurazione delle singole particelle sulla scorta di appositi elaborati tecnici denominati tipi di frazionamento, che relativamente alla voltura dal vecchio intestatario al nuovo intestatario dei fogli di possesso, ora elenchi beni immobili meccanizzati¹³.

Così ogni modifica successiva introdotta nelle risultanze di mappa comporta l'attivazione di una speciale procedura improntata al soddisfacimento del principio di massima concordanza ed integrazione tra gli atti del Catasto fondiario e quelli del Libro fondiario. Il professionista che intende introdurre modifiche di configurazione delle particelle quali frazionamenti in ulteriori subalterni, stacchi ed aggregazioni di metri quadrati, erezioni di particelle edi-

¹² A fronte dell'impianto del sistema della trascrizione su base personale, sta la diversa e sicuramente più efficiente strutturazione dei dati tavolari su base reale. Centro di imputazione delle iscrizioni del libro maestro è costituito dalle particelle integranti il corpo tavolare, unità fisico-giuridica, contenuto necessario della partita tavolare o dalle porzioni materiali di casa nell'ipotesi condominiale. Tanto si è reso possibile grazie all'apporto del catasto fondiario che fornì, fin dalle origini, una mappa raffigurante in scala l'intero territorio, ivi compresi i beni pubblici. Ciò consente una ricerca agevole e completa intorno allo stato giuridico di tutti i beni immobili di un determinato territorio.

¹³ Le istanze di massimo coordinamento tra i due istituti indussero il competente Ministero con circolare 13 ottobre 1932 n. 9016 div. III a disporre che nelle province ex austriache la conservazione del Catasto dovesse continuare ad avvenire secondo i principi sanciti dalla legge fondamentale austriaca 23 maggio 1883, n. 83 B.L.I., sopra citata e del relativo regolamento emanato con ordinanza ministeriale 13 giugno 1883.

212 ficiali su particelle fondiarie, ecc., dovrà produrre al competente ufficio catastale l'elaborato tecnico/tipo di frazionamento contenente la proposta di introduzione di modifica mappale. Quindi l'ufficio catastale, constatata la congruità tecnica, introdurrà in mappa la modifica in via provvisoria e visterà il tipo di frazionamento che potrà pertanto essere validamente allegato all'istanza tavolare da produrre al competente ufficio del Libro fondiario ove, sulla scorta del necessario provvedimento del Giudice tavolare, si provvederà all'effettuazione dell'operazione richiesta nel libro maestro. Infine l'ufficio del Libro fondiario comunicherà d'ufficio al Catasto il decreto sulla base del quale l'operazione di modifica già prenotata, sarà introdotta in mappa in via definitiva. Si viene così a garantire anche nella fase dinamica una situazione di allineamento tra la realtà, la sua fedele raffigurazione nella mappa catastale ed il corretto recepimento di tali risultanze negli atti del Libro fondiario¹⁴.

Per converso l'ufficio del Libro fondiario provvederà a comunica-

re all'ufficio catastale ogni decreto tavolare che comporti modifiche intorno alla titolarità dei diritti sui beni immobili rilevanti ai fini catastali così da consentire anche in quella sede la voltura dal vecchio al nuovo intestatario.

A far data dall'entrata in vigore delle leggi costituzionali 26 febbraio 1948 n. 5 per la Regione Trentino-Alto Adige e 31 gennaio 1963 n. 1 per la Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia con cui vennero approvati i rispettivi statuti speciali, fu riconosciuta alle suddette Regioni la potestà di emanare norme legislative in materia di impianto e tenuta dei libri fondiari così riconoscendo una competenza esclusiva relativamente al momento dell'organizzazione degli uffici nonché della regolamentazione dei procedimenti amministrativi relativi alla tenuta, facendo per altro salve le attribuzioni dell'autorità giudiziaria in tema di efficacia dei libri fondiari e relativamente all'aspetto dei controlli giudiziari.

Con D.P.R. 569/78, in sede di normativa d'attuazione, limitatamente alla Regione Trentino-Alto Adige, si

¹⁴ Venne meno invero col passaggio all'Italia delle cosiddette nuove province il sistema ferreo di aggiornamento dei dati basato oltre che sull'iniziativa della parte, unica rimasta in considerazione della natura di pubblicità onere e non obbligo dal riconoscere anche al sistema tavolare analogamente a quanto avviene per quello della trascrizione, anche e soprattutto sull'iniziativa ufficiosa assunta congiuntamente da parte dell'autorità giudiziaria, fiscale e catastale al fine della produzione dei necessari titoli attestanti gli intervenuti trasferimenti dei diritti.

è proceduto alla delega da parte dello Stato delle funzioni amministrative sia del Catasto fondiario che del nuovo Catasto edilizio urbano¹⁵.

2. La conoscibilità legale come irrinunciabile presupposto della certezza pubblica

Un discorso volto ad individuare oltre al fondamento, la corretta portata della deroga alla normativa dettata in materia di riservatezza dei dati personali dalla L. 675/1996 con specifico riguardo agli ambiti istituzionali di competenza di un sistema pubblicitario immobiliare quale quello tavolare non potrà che prendere le mosse dall'opportuno inquadramento del fondamentale aspetto del ruolo giocato in tale contesto dal fenomeno della conoscenza¹⁶.

Come è noto l'ordinamento riconnette al fenomeno della conoscenza, qualora ne ricorrano i presupposti, precise conseguenze destinate a spiegare i propri effetti sul piano giuridico.

Più precisamente par possibile constatare come sia da individuare una sorta di «responsabilità» derivante

dalla conoscenza, nel senso di dover riconoscere come prevalente la produzione di effetti negativi nei confronti di chi di volta in volta si è accertato «conoscesse», «fosse a conoscenza», «sapesse», «gli fosse stato noto», fino ad arrivare da una parte a considerare in malafede chi dichiarasse, mentendo, la propria ignoranza su fatti e circostanze in realtà a lui ben noti¹⁷ e facendo dall'altra da riscontro tutta una serie di situazioni che riconnettono al correlativo fenomeno dell'ignoranza effetti sostanzialmente positivi e «di vantaggio» per quanti incolpevolmente, e quindi in buona fede, versassero in tale stato¹⁸.

L'accezione di «conoscenza» risulta generalmente riconducibile a quel particolare stato psicologico, essenzialmente individuale, definito come conoscenza «effettiva», caratterizzato per l'appunto dal raggiungimento da parte del soggetto destinatario del momento culminante del processo conoscitivo, risolvendosi nell'effettivo recepimento da parte dello stesso del contenuto del messaggio del comunicatore¹⁹.

¹⁵ BARTOLE 1983.

¹⁶ Vedi: PUGLIATTI 1960: 45 sgg.; CESARINI SFORZA 1959: IV, 107 sgg.

¹⁷ Si vedano in proposito le norme di cui agli artt. 1481, 1482, 1490, 1394, 2901, 1529, 1579, 1154, 1264 c.c.

¹⁸ Vedi artt. 1147, 1479, 1480, 535 c.c.

¹⁹ Il termine «conoscenza» sta a questo punto a significare la conclusione della fase dinamica del processo conoscitivo, dell'attività cioè tesa al raggiungimento dello stato di conoscenza, momento statico caratterizzato da un intervenuto mutamento a livello psicologico da parte del soggetto destinatario. Conoscenza quindi come scienza.

214 Nei sistemi pubblicitari propriamente detti, ma lo stesso avviene peraltro anche con riguardo agli altri istituti affini preposti alla diffusione della conoscenza come nei casi della notifica e della pubblicazione, il fattore conoscenza individuale nel senso testé chiarito si pone quindi ed ulteriormente come necessaria fase elementare di un fenomeno più complesso.

Il concetto di pubblicità, di attività cioè attraverso la quale si mira a rendere di pubblica conoscenza un determinato oggetto-contenuto, sottende, infatti, sotto questo profilo l'ulteriore momento qualificante della sommatoria di più conoscenze individuali al fine così di realizzare l'ulteriore livello della conoscenza collettiva che appunto delle succitate fonti della pubblicità costituisce l'essenza intrinseca. Pubblicità così da intendere come conoscenza del pubblico e quindi come conoscenza pubblica²⁰.

I motivi sottesi alla necessità, in determinati casi, dell'attivazione di strumenti diretti a creare situazioni

di pubblica conoscenza sono quanto meno riconducibili al fine comune di impedire al o ai destinatari di potersi successivamente avvalere dei benefici che abbiamo visto essere riconnettibili allo stato di ignoranza incolpevole che sempre sta alla base delle posizioni tutelate di buona fede. Ma a questo effetto che potremmo definire di portata generale, come tale comune a tutte le fonti di pubblicità, vanno quindi aggiunti ulteriori forme di efficacia specifica²¹ che, per rimanere nell'ambito dei sistemi pubblicitari intesi in senso stretto, risultano identificabili oltre che con l'obiettivo di rendere l'oggetto-contenuto pubblicizzato quanto meno noto (mera pubblicità notizia)²² anche con quello di renderlo in taluni casi opponibile nei confronti dei terzi (pubblicità dichiarativa a fini di opponibilità)²³, quando non di attribuire efficacia costitutiva al rapporto pubblicizzato stesso addirittura tra le parti contraenti (pubblicità costitutiva)²⁴.

²⁰ Vedi: PUGLIATTI 1957; MESSINEO 1952; D'AMELIO 1939: 964.

²¹ Vedi: PAVONE LAROSA 1954: 101; FERRARA 1932: 19; MESSINEO 1952: 513 sgg.; GALGANO 1981: 837.

²² Vedi: COVIELLO 1924: 214; FERRARA 1932; PUGLIATTI 1957: 224; NICOLÒ 1973: 5; CORRADO 1967: XIV, 518 sgg.

²³ È l'effetto tipico che caratterizza di sé il sistema della trascrizione, e che trova fondamento nel dettato della norma di cui all'art. 2644 del codice. Si vedano in proposito: FERRI 1962: 10-11; FERRARA 1932: 23.

²⁴ Forma di efficacia eccezionale per quanto riguarda il sistema della trascrizione, valevole in ambito immobiliare per l'ipoteca, il pignoramento, il sequestro conservativo, rappresen-

Senonché proprio dalla constatazione da una parte dell'estrema rilevanza avvertita dall'ordinamento in ordine alla produzione degli effetti che si vogliono conseguire dalla pubblicizzazione di un determinato oggetto-contenuto nel senso chiarito e dall'altra la presa d'atto dell'oggettiva impossibilità del raggiungimento per tutti i destinatari del pur auspicato *status* di conoscenza «effettiva», ecco emergere l'esigenza che sta alla base della particolare elaborazione giuridica che ci occupa, secondo la quale viene assicurata la produzione degli effetti anche a prescindere dall'effettiva presa di conoscenza da parte di tutti i destinatari, per il sol fatto dell'intervenuta idonea pubblicizzazione in sé dell'oggetto-contenuto stesso. È questa la concezione che sta alla base dell'istituto della c.d. conoscibilità legale²⁵. In taluni casi, espressamente contemplati dalla legge, l'esigenza del raggiungimento da parte del destinatario del pur sempre auspicato

stato di conoscenza «effettiva» risulta sacrificata arrivando a riconoscere una sorta di equipollenza tra la stessa ed il semplice fatto dell'essere il contenuto della comunicazione agevolmente disponibile attraverso una congrua attivazione da parte del comunicatore degli idonei mezzi all'uopo previsti dalla norma.

Conoscenza «effettiva» e oggettiva possibilità del suo raggiungimento portano quindi a dare per conosciuto ciò che di fatto risulta essere solo conoscibile e tanto a prescindere dallo stato di oggettiva ignoranza in cui ciò nonostante il destinatario avesse comunque ancora e di fatto a versare.

Vengono in proposito all'attenzione le cospicue ipotesi dell'istituto della compiuta giacenza con riguardo alla notificazione ove, alla scadenza dei termini di deposito del plico presso gli uffici postali, la notifica si ha per avvenuta anche a prescindere dall'intervenuto effettivo ritiro da parte del notificando²⁶; del caso del con-

ta la regola nel sistema dei Libri fondiari. Per il sistema della trascrizione si vedano: FERRI 1962: 5 e 24 sgg.; PUGLIATTI 1957: 428.

In ambito tavolare si richiama la bibliografia specifica tra cui per tutti: BRESCH 1932; MENEGÙS 1986; QUARANTOTTO 1972; GABRIELLI – TOMMASEO 1999; SICCHIERO 1993.

²⁵ Vedi: PUGLIATTI 1957: 7-228 e 229; MESSINEO 1952: 362.

²⁶ Si rimanda in merito, oltre che alla normativa speciale di cui alla L. 890/82, ai cospicui apporti della giurisprudenza sia della Cassazione (Cassazione Sezioni Unite 5 marzo 1996, n. 1729, *Giustizia civile*, 1996: I, 669, con nota R. MURRA; *Corriere giuridico*, 1996: 648, con nota R. CONTE; *Nuova giurisprudenza civile*, 1997: I, 803 con nota di E. DALMOTTO) che costituzionale (vedi sentenza Corte Costituzionale 23 settembre 1998, n. 346, *Foro italiano*, 1998: 2601, con nota R. CAPONI) con riguardo alle nuove modalità di notificazione a mezzo posta.

tenuto della pubblicazione presso pubblici albi considerato notorio a prescindere dall'effettiva avvenuta presa di conoscenza da parte di tutti i componenti delle categorie cui era rivolta, allo scadere dei termini prefissati (notorietà legale), che infine e soprattutto per quanto attiene all'oggetto della pubblicità dei pubblici registri (anagrafe, pubblici registri immobiliari e quindi Libro fondiario, ecc.), che si dà senz'altro per conosciuto dalla generalità dei consociati per il sol fatto dell'intervenuta idonea attivazione delle relative procedure di pubblicizzazione, pur a prescindere dal fatto che ancora una volta il singolo utente destinatario abbia o meno effettivamente attinto a tali pubbliche fonti di conoscenza.

In tutte le ipotesi esaminate par dunque possibile rinvenire l'essenza stessa della «conoscibilità legale» secondo cui l'idonea potenzialità di accesso alla conoscenza arriva ad assurgere ad autonoma rilevanza con riguardo alla produzione degli effetti cui il procedimento di diffusione della conoscenza tende, e tanto a prescindere da una intervenuta o meno effettiva recezione da parte del o di tutti i destinatari della comunicazione stessa.

Il sacrificio dunque dei benefici che diversamente sentiremo a livello

emotivo di dover accordare anche in tali casi quanto meno all'«ignorante» incolpevole risulta, proprio in virtù delle conseguenze della «conoscibilità legale», senz'altro consumato sull'altare dell'imprescindibile istanza di certezza ed affidabilità che deve necessariamente essere soddisfatta proprio con riguardo all'oggetto specifico della pubblicizzazione (certezza pubblica)²⁷.

Il rapporto giuridico pubblicizzato non può infatti rimanere sospeso *ab eterno* in attesa cioè che anche l'ultimo destinatario abbia raggiunto l'auspicato *status* di conoscenza «effettiva», dovendo conseguentemente arrivare a riconoscergli altrettanto *ab eterno* i benefici che abbiamo visto essere ordinariamente propri dell'ignoranza incolpevole.

Nei succitati specifici ambiti espressamente individuati dalla legge è piuttosto l'esigenza di garantire una situazione di massima certezza in favore dei terzi che trova prevalente tutela da parte dell'ordinamento, cosicché i terzi stessi possano fondare il proprio agire futuro su situazioni giuridiche definite e quindi massimamente sicure.

È evidente, ed il concetto va ribadito, come l'effettivo funzionamento in tal senso dell'istituto della conoscibilità legale presupponga irrinuncia-

²⁷ Vedi in merito: GIANNINI 1960: VI, 769 sgg.; FALZEA 1958: I, 205 sgg.; GIANNINI 1958: I, 219; GIORGIANNI 1958: I, 227.

bilmente l'intervenuta idonea attivazione dei mezzi di diffusione della conoscenza, nei modi espressamente previsti dalla norma al fine di rendere effettivamente pubblico-conoscibile ciò che tale deve essere, rendendo correlativamente reale ed effettiva la possibilità di conoscenza da parte di ciascun destinatario. Eventuali «vizi» o discrepanze a questo livello non potrebbero, infatti, che condurre all'impossibilità della produzione dell'effetto cui l'attivazione della procedura della diffusione della conoscenza tendeva.

Rilevano in quest'ottica i fenomeni, tutti addebitabili al comportamento del comunicatore-depositario, della mancata divulgazione o della erronea, distorta, carente, fuorviante pubblicizzazione, nonché della preclusione dell'accesso ai dati pubblicizzati stessi²⁸.

Infatti, a fronte di quello che può essere considerato a tutti gli effetti un diritto alla conoscenza per quanto attiene al destinatario, farà da riscontro un correlativo preciso obbligo da parte del comunicatore-conservatore dei dati pubblicizzati di renderne il contenuto «accessibile», ora idoneamente individuando i soggetti notificandi, ora corretta-

mente attivando i mezzi della pubblicazione, ora infine mettendo effettivamente a disposizione del pubblico la talora complessa organizzazione della base dati nel caso specifico dei pubblici registri (congrui orari di apertura all'utenza e apertura di accessi informatizzati, assistenza nella ricerca e nell'interpretazione delle risultanze, ecc.).

Specificamente per quanto attiene agli istituti propriamente pubblicitari da ultimo considerati, occorre evidenziare come, a differenza di quanto avviene nella notificazione e nella pubblicazione dove l'iniziativa del portare a conoscenza ora di soggetti determinati ora di intere categorie comunque risulta assunta da parte del comunicatore, spetti ai destinatari, da identificare con la generalità dei consociati, l'onere di attivarsi nel senso di attingere la conoscenza a tali fonti pubbliche.

L'attuazione della pubblicità immobiliare si svolge propriamente attraverso l'espletamento di procedimenti²⁹ ove risultano generalmente distinguibili le fasi dell'impulso di regola affidato ai privati interessati (pubblicità onere), dell'accertamento intorno alla sussistenza dei requisiti dell'oggetto della segnalazione

²⁸ Vedi: CORRADO 1947: 399 ss.; PUGLIATTI 1957: 460 sgg.

²⁹ Vedi: PUGLIATTI 1957: 349; PAVONE LAROSA 1954: 42; FERRI 1962: 12; NATOLI 1971: 21; per una posizione discorde, con riguardo alla fase culminante del procedimento, vedi: CORRADO 1947: 223.

218 pubblicitaria (ora demandato all'autorità amministrativa ora a quella giudiziaria), dell'effettuazione della segnalazione e delle attività successive all'espletamento della formalità pubblicitaria stessa.

L'effettuazione della segnalazione pubblicitaria si risolverà quindi nella recezione da parte della banca dati dell'ufficio preposto a tale attività degli atti e dei fatti giuridici da rendere conoscibili nei confronti della generalità dei terzi consociati. Atti e fatti giuridici quindi che per loro natura svolgeranno la funzione di irrinunciabili antecedenti logici e storici rispetto al successivo momento di effettuazione della segnalazione pubblicitaria costituente in quest'ottica fattispecie secondaria e dipendente relativamente al fatto giuridico stesso da pubblicizzare.

Dall'inderogabilità delle norme che stanno alla base della pubblicità immobiliare discende quindi la sua «infungibilità» così da impedire il conseguimento dei fini ultimi per cui viene promossa l'eventuale ricorso a mezzi alternativi rispetto a quello ufficiale espressamente previsto dalla legge.

L'efficacia formale della pubblicità riconosciuta e consacrata dall'ordinamento non può essere sostituita da altri mezzi dovendo considerare irrilevanti i pur positivi risultati pratici eventualmente conseguiti. Occorre infatti in proposito affermare come siano senz'altro riferibili al-

l'ipotesi della pubblicità immobiliare tutte le considerazioni svolte in tema di conoscibilità legale grazie alla quale, una volta validamente espletata la prevista formalità pubblicitaria, non sia più riconosciuta ai terzi la possibilità di opporre l'eventuale ignoranza.

Consegue da ciò l'ulteriore peculiarità che distingue nel più ampio ambito delle fonti di pubblicità i sistemi pubblicitari come quello tavolare dalla notifica e dalla pubblicazione: il carattere di «stabilità e permanenza».

Se infatti tanto la notifica quanto la pubblicazione tendono ad esaurirsi una volta realizzato il fine per cui erano stati posti in essere, i sistemi pubblicitari garantiscono diversamente una possibilità infinita di accessi con l'attivazione del meccanismo della conoscibilità legale immediatamente dal momento dell'espletamento della formalità pubblicitaria.

3. L'oggetto della pubblicità tavolare

L'oggetto della pubblicità tavolare, legalmente conoscibile nel senso testé chiarito, si identifica con i diritti reali immobiliari nonché con tutta una serie di atti e fatti giuridicamente rilevanti, giudicati dal legislatore speciale come passibili di essere portati a pubblica conoscenza.

Risultano in tal modo tavolarmente

pubblicizzabili oltre al diritto di proprietà e gli altri diritti reali minori di godimento, quali l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, la servitù prediale, l'enfiteusi e la superficie, anche l'ipoteca³⁰.

Tali situazioni giuridiche danno quindi luogo ad altrettante codificate iscrizioni da eseguire, sulla scorta del decreto del giudice tavolare (giudice del tribunale in composizione monocratica, già pretore), formule estremamente concise e stringate da cui è dato di evincere di volta in volta la tipologia del diritto iscritto, i titoli sui quali si fonda e quindi il nome dei soggetti titolari con indicazione di norma delle quote di spettanza ad ogni singolo contitolare nel caso della comunione.

Pur risultando l'utente esentato dal risalire in ogni caso al titolo, sia esso atto negoziale, provvedimento giudiziale o amministrativo, su cui

l'iscrizione si fonda, dell'insieme degli stessi è conservata copia autentica in quella che viene definita come «collezione dei documenti», necessario corredo delle iscrizioni del libro maestro che unitamente alle stesse concorre a costituire l'unitario *corpus* denominato libro fondiario³¹.

Come si è già avuto modo di evidenziare, oltre al suddetto cospicuo ambito delle iscrizioni comportanti la costituzione, la modificazione o l'estinzione dei diritti reali immobiliari, formano specifico oggetto di pubblicità tavolare anche tutta una serie di «atti o fatti», di rapporti giuridici cioè non necessariamente aventi natura reale, ma bensì anche obbligatoria e personale, perlopiù direttamente riferentesi agli immobili che ne costituiscono l'oggetto, pur non mancando ipotesi pubblicitarie direttamente riferite ai sog-

³⁰ L'art. 9 della Legge tavolare contempla inoltre le ipotesi dell'intavolazione degli oneri reali, ma il riferimento è da ritenere come effettuato al fine di garantire la giustificazione del valore permanente dell'intavolazione degli oneri reali sorti in epoca asburgica a fronte dell'impossibilità di pubblicizzazione di nuove situazioni (vedi GABRIELLI – TOMMASEO 1999: 258 sgg.; BRESCH 1932: 150 sgg., nonché dei privilegi speciali immobiliari in quanto la pubblicità degli stessi risulti prevista da espresse norme di legge (vedi GABRIELLI – TOMMASEO 1999: 258; MENEGÙS 1986: 100).

³¹ Di regola infatti il tenore dell'iscrizione è considerato di per sé esaustivo del contenuto del rapporto giuridico pubblicizzato, pur essendo eccezionalmente ammesso il richiamo nell'iscrizione di determinati passi del documento che di conseguenza si hanno a tutti gli effetti per iscritti, con obbligo in tali casi per l'utente di prendere visione anche di tali parti di titolo (vedi art. 5 L.T.). Le ipotesi più ricorrenti attengono alle clausole spesso complesse di determinazione del tasso di interesse nei contratti di mutuo fondiario garantito da ipoteca immobiliare nonché sempre dalle clausole di determinazione delle modalità di esercizio delle servitù prediali.

220 getti in quanto titolari di diritti reali sugli stessi.

Sono in merito da citare le iscrizioni dei contratti di locazione ultranovennale, di costituzione di fondo patrimoniale, di conferimento di immobili in società o consorzi, o relative agli stati di incapacità di agire dei soggetti quali interdizione ed inabilitazione, pendenza di procedure concorsuali, ma anche avvenuti ad oggetto provvedimenti cautelari quali sequestri sia civili che penali, l'avvio di procedure di esecuzione forzata come nel caso del pignoramento, annotazioni di pendenza di lite, ecc., che nel loro insieme danno luogo alla seconda forma tipica di iscrizione tavolare: l'annotazione³².

Tornando alle ipotesi delle iscrizioni dei diritti reali immobiliari, che tecnicamente assumono la denomi-

nazione di intavolazioni, occorre evidenziare come in tali casi, diversamente da quanto accade nel diverso sistema della trascrizione operante nelle vecchie province, l'oggetto specifico di pubblicità nel Libro fondiario sia costituito non certo da un titolo di per sé acquisitivo (rispettivamente modificativo ed estintivo) del diritto, ma dal rapporto giuridico in sé che risulterà di volta in volta ed a seconda della natura del titolo che pur ne sta a fondamento, costituito, opponibile o quanto meno disponibile solo a seguito dell'intervenuta sua pubblicizzazione nel Libro fondiario³³.

Tanto nel caso dell'intavolazione che in quello delle annotazioni di tutti i titoli che comunque ne stanno a fondamento, è tenuta quanto meno copia in un apposito archivio denominato collezione dei documenti.

³² L'esemplificazione, seppur significativa, non risulta certo esaustiva e pertanto si rimanda all'elencazione contenuta essenzialmente negli artt. 19 e 20 L.T. nonché alle altre ipotesi di annotazione previste in ordine sparso in altri articoli della L.T. stessa, tra i quali pare il caso di menzionare l'annotazione dell'ordine di grado di cui agli artt. da 53 a 58.

³³ Col termine «trascrizione», con riguardo al sistema di pubblicità immobiliare vigente nelle cosiddette vecchie province, si allude proprio al fatto che oggetto specifico della pubblicizzazione è costituito dal titolo-documento, così come espressamente previsto dagli artt. 2643, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649 e 2651 c.c., mentre nel sistema tavolare è il diritto stesso a venir pubblicizzato, a fini oscillanti tra la pubblicità cosiddetta costitutiva (è il caso dell'intavolazione dei diritti reali sorti per atto negoziale tra vivi, ma altresì delle annotazioni del pignoramento e del sequestro conservativo), e la pubblicità a fini di opponibilità – disponibilità del diritto come nella successione per causa di morte o nell'usucapione. I due sistemi paiono conciliarsi sotto questo specifico profilo con riguardo all'ambito delle iscrizioni tavolari che abbiamo definito come annotazioni dove par possibile scorgere un preciso parallelismo tra le fattispecie contemplate nel regime della trascrizione (vedi art. 2643 da n. 8 in poi, art. 2647, 2649) e l'art. 19 della L.T.

4. L'accesso ai dati tavolari

Nei confronti dei dati tavolari, da intendere dunque e a questo punto sia come formalità pubblicitarie emergenti dai tomi del libro maestro che quindi titoli costituenti la collezione dei documenti, viene quindi riconosciuto dalla Legge tavolare per i suddetti fini di certezza pubblica che da essi deve promanare, il massimo livello di pubblicità nei confronti della generalità dell'utenza.

L'art. 7 della Legge generale sui libri fondiari (testo allegato al R.D. 499/29) dispone espressamente in merito: «Il libro fondiario è pubblico. Chiunque può ispezionarlo e prenderne copia alla presenza di un impiegato dell'ufficio tavolare. Ciascuno può parimenti chiedere copie ed estratti tavolari autentificati. <omissis>»³⁴.

L'espressione «libro fondiario» risulta qui tecnicamente comprensiva dell'intero insieme dei registri che concorrono a comporlo e quindi evidentemente oltre che dalle iscrizioni del libro maestro anche dalla

collezione dei documenti stessa che per espressa previsione della norma di cui all'art. 1 della Legge tavolare, costituisce parte integrante del Libro fondiario nella sua interezza.

L'accesso pubblico ai dati del Libro fondiario, normativamente riconosciuto e garantito nel senso sopra descritto finisce quindi per estrinsecarsi nelle due fondamentali distinte modalità della consultazione-visura e quindi della possibilità di estrazione ed ottenimento di copie. Sono affidate a minuziose e dettagliate norme regolamentari di attuazione della Legge tavolare le modalità materiali attraverso cui le succitate forme di accesso risultano regolamentate ed alle quali conviene in questa sede fare completo richiamo limitandosi tutt'al più ad evidenziare solo come la prima delle forme di attività individuata ed in un'ottica di strutturazione dei dati su base cartacea, non poteva e non può che avvenire presso i singoli uffici del Libro fondiario, nelle ore di apertura al pubblico³⁵.

³⁴ Per un commento all'art. 7 si vedano: BRESCH 1932: 141 sgg.; QUARANTOTTO 1972: 58-59; MENEGÙS 1986: 92; GABRIELLI - TOMMASEO 1999: 240.

³⁵ Si vedano in proposito gli artt. da 19 a 25 del D.P.G.R. 26 agosto 1991, n. 12/L e succ. mod. di approvazione del Regolamento di esecuzione del Testo Unico allegato al R.D. 28 marzo 1929, n. 499 per il Trentino-Alto Adige, ove si è proceduto in questo ambito ad un'opera «di manutenzione» con riguardo alla normativa asburgica dettata in materia di esecuzione della L.T., diversamente dalla situazione del Friuli-Venezia Giulia ove la normativa austriaca rappresentata dall'O.M.G. 19 gennaio 1872, B.L.I. n. 5, risulta tuttora in vigore e tutt'al più integrata dal D.P.G.R. 27 maggio 1974, 01693/pres. n. 200 della serie dei decreti (... poi successivamente abrogato dalla L.R. n. 8/90), dal D.P.G.R. 10 aprile 1975, n. 0915/pres. e dal D.P.G.R. 21 luglio 1975, n. 01734/pres.

È inoltre previsto che l'attività di visura avvenga «alla presenza di un impiegato dell'ufficio» svolgente in tal caso la duplice funzione di controllore-garante dell'integrità del pubblico registro e di assistente, destinato a coadiuvare l'utente nell'attività di visura specie con riguardo al momento della ricerca dei dati e quindi della loro interpretazione³⁶. Tale modalità di approccio ai contenuti del libro maestro subirà inevitabilmente profonde modifiche, in senso evidentemente più favorevole per l'utenza, una volta entrato in vigore il Libro fondiario informatizzato³⁷.

Per quanto invece attiene al momento dell'attività più propriamente certificativa o per meglio dire di estrazione e spedizione della copia dalla banca dati tavolare, occorre evidenziare come alle certificazioni autentiche ed ufficiali rilasciate dai singoli uffici del Libro fondiario, tanto nella forma integrale che parziale, riferentesi cioè ad una sola parte delle particelle contenute in una determinata partita tavolare oppure in quanto relativa solo ai diritti spettanti ad uno o ad una parte dei contitolari rispetto all'intera comunione, risulta altresì am-

missibile la possibilità di estrazione di copie dal libro maestro (... ma è da ritenere anche dalla collezione dei documenti!) da parte dell'utente stesso, oltretutto «a matita» anche attraverso l'utilizzo di un qualsiasi strumento (scanner, fotografia) comunque idoneo a garantire l'assoluta integrità del documento originale da cui la copia è desunta.

Funzionale all'effettivo, libero e generalizzato accesso ai dati così come previsto dalla norma dell'art. 7 L.T. suvvisa, è quindi l'illimitata possibilità di consultazione riconosciuta alla generalità dell'utenza degli schedari o indici tavolari identificabili in primo luogo nel c.d. «registro reale» destinato a contenere per ogni comune catastale gli elenchi delle due serie di particelle, fondiarie ed edificiali, di ciascun comune catastale, con l'indicazione per ciascuna del numero della partita tavolare di appartenenza, e quindi del registro dei proprietari, tenuto in ordine alfabetico, da cui è dato di evincere per ogni proprietario il/i numeri della/e partite tavolari o porzione/i materiali di casa di cui risulti intestatario, in tal caso a livello provinciale.

³⁶ Vedi art. 19, comma 3, D.P.G.R. 22 agosto 1991, n. 12/L., cit.

³⁷ Specificamente da ogni ufficio periferico, oltre evidentemente che da ogni accesso esterno autorizzato, sarà possibile accedere a livello provinciale ai dati conservati e gestiti in tutti gli uffici.

5. La «sensibilità» dei dati tavolari e la deroga alle norme dettate a tutela della riservatezza dei dati personali di cui alla L. 675/96

Che il sistema tavolare gestisca e quindi finisca inevitabilmente per rendere pubblici dati «sensibili» secondo l'accezione della normativa nazionale succitata³⁸, risulta già sufficientemente desumibile da quanto si è venuto fin qui esponendo.

E se tanto è evidente con riguardo a particolari tipi di iscrizioni, e basti qui pensare a mero titolo esemplificativo a tutte quelle relative ad accertati stati di incapacità di agire del titolare del diritto immobiliare, come nei casi dell'interdizione e dell'inabilitazione, o ancora in tutti i casi di limitazione-interdizione del potere di disposizione del patrimonio come nel caso del fallimento e delle altre procedure concorsuali³⁹, non meno rilevanti risultano poi le eventuali conseguenze che potrebbero derivare dal rendere pubblici titoli, di per sé necessari ai fini della produzione degli effetti giuridici che

sono destinati a determinare sul piano patrimoniale immobiliare, seppur contenenti non pertinenti e tanto meno essenziali «passaggi» relativi alla sfera assolutamente privata e personale dei soggetti interessati⁴⁰. Ed il pensiero qui non può che andare ai provvedimenti giudiziari di separazione e divorzio comportanti assegnazioni o attribuzioni immobiliari tra i coniugi.

A ben vedere la questione della sensibilità dei dati tavolari finirà per assumere invero una dimensione ben maggiore, travalicando il pur rilevante evidenziato aspetto relativo al contenuto delle iscrizioni e quindi dei titoli che ne stanno a fondamento, potendo inoltre derivare indirettamente dal particolare assetto della strutturazione dei dati tavolari, rigorosamente improntato al criterio della storicità. Basti in tal caso pensare alla possibilità comunque assicurata di risalire dal proprietario intavolato attuale al precedente intestatario, dante causa, e così via di seguito fino all'impianto del Libro fondiario stesso⁴¹.

³⁸ Vedi: ARENA 1997: 505 sgg.; IMPERIALI – IMPERIALI 1997; BUTTARELLI 1997.

³⁹ Vedi art. 20 lettera a) L.T.

⁴⁰ Così è dal combinato disposto degli artt. 26 e 27 L.T. che si evince il concetto di stretta interrelazione tra l'iscrizione tavolare e i titoli che ne devono stare a fondamento, prodotti necessariamente in originale come si avrà modo di chiarire successivamente, contenenti i «requisiti prescritti dalla legge» ed «esenti da vizi visibili che ne diminuiscano l'attendibilità».

⁴¹ Non altrettanto può dirsi per il sistema pubblicitario immobiliare australiano cosiddetto dell'Act Torrens, (in vigore anche negli Stati Uniti d'America, in Tunisia e nella Malacca) in quanto lo stesso «si disinteressa delle vicende del passato, provvedendo soltanto a definire

224 Ciò consente di evincere in tutti i casi per ogni passaggio la natura del titolo che ne sta a fondamento⁴² e quindi risulta riconosciuta la possibilità di sapere se in una determinata fattispecie il trasferimento del diritto sia avvenuto sulla scorta di un atto di liberalità piuttosto che a titolo oneroso, di un decreto di assegnazione per esecuzione forzata piuttosto che per successione per causa di morte, ecc. Da ciò consegue la possibilità di desumere, come nel caso di una donazione ad un istituto religioso piuttosto che «alla casa del popolo» la simpatia, se non proprio l'appartenenza, ad un determinato credo politico, religioso o sindacale.

Ad onta dunque dell'oggettiva sussistenza di dati sicuramente sensibili alla luce della normativa dettata in tutela della privacy e quindi dell'inevitabile pubblicazione incondizionata degli stessi una volta intervenuta la loro pubblicizzazione, è proprio dal tenore dell'attuale art. 7,

comma 5-ter, lettera b) della L. 675/96 che è dato di evincere l'espressa deroga all'«obbligo di notificazione per il trattamento dei dati contenuti o provenienti da pubblici registri, elenchi o documenti accessibili appunto da chiunque» quali sono sicuramente i dati gestiti a' sensi del R.D. 499/29 e testo allegato, come peraltro espressamente riconosciuto dal Garante nella risposta prot. n. 457 d.d. 27 maggio 1998 su conforme quesito proposto dal dirigente del Servizio del Libro fondiario della Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia.

Occorre in merito ulteriormente segnalare l'autorevole presa di posizione in tal senso espressa dagli illustri commentatori della Legge tavolare prof. Gabrielli e prof. Tommaseo che nel commento all'art. 7 L.T. già citato affermano:

«La libertà dell'accesso non può essere in alcun modo limitata, e neppure alla sola collezione dei documenti, sul presupposto che

le situazioni giuridiche presenti; pone in secondo piano la conservazione dei documenti, perché da valore pieno ed esclusivo al solo documento che attesta la situazione attuale, il quale, una volta venuto in essere, è del tutto indipendente dai precedenti, e rappresenterà inoppugnabilmente il diritto fintanto che non sarà sostituito». Vedi: BIANCO 1976; GIANTURCO 1890.

⁴² Con riguardo all'espressa menzione degli estremi del titolo nell'iscrizione stessa, e specificamente nelle intavolazioni, non sono mancate posizioni contrarie che hanno condotto alla sua sostanziale eliminazione nelle formalità pubblicitarie del sistema informatizzato austriaco. Invero la questione risulta non particolarmente rilevante in considerazione del fatto che comunque, dal numero di protocollo - giornale, numero in ogni caso evincibile dal testo dell'iscrizione, risulterà comunque in ogni caso possibile risalire al titolo che ne sta a fondamento.

questi contengano 'dati sensibili' oggetto di tutela a norma della L. 31 dicembre 1996 n. 675 concernente appunto la tutela della persona e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Si tratta di una conclusione che esce ora rafforzata dalle modifiche apportate all'art. 7 legge cit. dal d.lgs. 8 luglio 1997, n. 255 che esclude dall'applicazione delle norme restrittive dettate dalla L. n. 675 i dati contenuti o provenienti da pubblici registri, elenchi, atti o documenti, conoscibili da chiunque»⁴³.

6. Considerazioni de iure con- dendo intorno ad auspiccate o auspicabili limitazioni all'ac- cesso ai dati tavolari

Se questo risulta essere il quadro normativo attuale in tema di accesso ai dati tavolari, pare il caso di compiere qualche valutazione intorno al livello di perseguibilità di eventuali ipotesi talora avanzate o comunque avanzabili tendenti a modificare, evidentemente in base ad un inevitabile intervento da parte del legislatore, l'attuale normativa in vigore nel senso di una maggiore tutela della privacy anche con riguardo alle situazioni direttamente gestite da un sistema pubblicitario immobiliare di tipo tavolare in via

di informatizzazione.

Sotto questo particolare profilo occorre in primo luogo operare una distinzione tra quelle che possono essere le limitazioni ipotizzabili con riguardo ai contenuti desumibili dalle iscrizioni del libro maestro da quelle aventi ad oggetto le risultanze evincibili dai titoli raccolti nella collezione dei documenti.

Per quanto attiene al primo profilo, richiamando le problematiche prospettate precedentemente nel capitolo dedicato alla conoscenza legale come presupposto della certezza pubblica delle risultanze del Libro fondiario e quindi sostanzialmente in tutti i casi di possibili violazioni della privacy conseguenti tanto dalla libera visura delle iscrizioni che dalla loro pubblicizzazione attraverso l'espletamento dell'attività certificativa, sia con riguardo al contenuto intrinseco di ogni singola iscrizione che delle possibili deduzioni desumibili dalla strutturazione improntata a «storicità», risulta difficilmente concepibile un intervento legislativo mirato a limitare in qualsiasi modo l'accesso generalizzato, se non a condizione di un inaccettabile quanto inquietante, possibile snaturamento del sistema.

Tanto una limitazione all'accesso sotto il profilo oggettivo, nel senso cioè della previsione di un impedi-

⁴³ GABRIELLI - TOMMASEO 1999: 243-244.

mento della conoscibilità con riguardo a determinate formalità pubblicitarie effettuate, che relativa alla possibilità di accesso alle iscrizioni tavolari con riguardo a determinate categorie di soggetti, finirebbe per comportare la conseguenza negativa del mancato raggiungimento o relativamente a quel determinato ambito oggettivo o con riguardo alla categoria dei soggetti cui fosse stata preclusa la possibilità di conoscere, dello stato di conoscenza-conoscibilità con la correlativa mancata produzione degli effetti, relativamente a tali situazioni, che attraverso l'attivazione dello strumento pubblicitario, si volevano ottenere. Né poi pare spostare di molto il discorso dalle conclusioni cui si è giunti l'ipotesi talora avanzata di addivvenire ad una limitazione di fatto dell'accesso ai dati tavolari attraverso la frapposizione di ostacoli destinati a spiegarsi esclusivamente sul piano soggettivo, alla consultazione degli schedari indici sia reale che, e soprattutto dei «proprietari»⁴⁴. Per quanto riguarda poi il diverso aspetto dell'accesso ai titoli della collezione documenti, occorre in

primo luogo chiedersi se sia ipotizzabile la produzione nell'istanza tavolare di iscrizione di copie dei titoli che si producono a fondamento della richiesta, spedite fin dall'origine «per estratto».

Si intende fare qui riferimento all'ipotesi dell'allegazione alla domanda di documenti quali atti negoziali, provvedimenti giudiziali o amministrativi, ecc., da cui fossero stati precedentemente espunti o comunque resi illeggibili i passi attinenti ad aspetti non pertinenti o comunque inconferenti con riguardo al fine specifico della produzione degli effetti destinati a spiegarsi sul piano propriamente patrimoniale immobiliare.

Più precisamente, riprendendo fattispecie già prospettate ma avendo nel contempo riguardo di evidenziare come la problematica deva ritenersi comune ad altre ipotesi anche negoziali affini, nel caso dell'attribuzione in proprietà o dell'assegnazione della casa familiare ad un coniuge, occorrerebbe chiedersi se all'istanza tavolare di iscrizione non fosse possibile allegare una copia «parziaria» del titolo, «censurata»

⁴⁴ In tal senso, evidentemente ispirato da principi propri di quell'ordinamento, si sarebbe orientato il legislatore austriaco che proprio in concomitanza con l'informatizzazione degli atti tavolari, si risolse nel senso di prevedere una limitazione all'accesso all'elenco delle persone riconosciuto consultabile con riguardo a formalità relative a soggetti terzi rispetto a quelle direttamente attinenti, solo dietro la produzione della prova di un interesse giuridico specifico (es. titolo esecutivo contro il titolare del diritto).

cioè con riguardo a quelle parti essenzialmente riportanti le cause che hanno condotto allo scioglimento del vincolo matrimoniale in quanto, pur essenziali nell'economia del provvedimento nella sua interezza, risulterebbero poco o nulla incidenti con riguardo al momento attributivo-traslativo del diritto immobiliare.

In merito occorre in primo luogo osservare come sotto un profilo sostanziale risulti a ben vedere sterile una ricerca tesa a provare la possibilità teorica del rilascio tanto della copia di un rogito, per altro «pubblico» per sua natura⁴⁵ da parte dell'ufficiale rogante, quanto, ed a maggior ragione, di un provvedimento giudiziale per il quale la necessità del rilascio nella forma integrale trova giustificazione e fondamento nell'imprescindibile esigenza di rendere conoscibili tutti quegli aspetti che successivamente potrebbero trasformarsi in possibili motivi di impugnazione.

Rimanendo comunque in ambito tavolare, occorre in proposito formalmente osservare come all'ammissibilità della produzione in istanza della copia parziaria osti allo stato il dettato dell'art. 87 della Legge tavolare secondo cui:

«I documenti in base ai quali si domanda un'iscrizione devono prodursi in originale. <omissis>. Ai documenti originali quando questi siano conservati presso notai o pubblici uffici sono equiparate le copie autentiche a' sensi di legge»⁴⁶.

Il concetto di «originalità» del documento risulta in tal caso evidentemente sottendere anche quello della sua integrità ed interezza.

Il rigore seguito dal legislatore tavolare nel richiedere necessariamente la produzione di originali o tutt'al più di copie di atti pubblici o di scritture private autenticate depositate presso i notai, spedite ex art. 2714 c.c. ed escludendo pertanto le copie autentiche di scritture private non depositate, risulta infatti fondato sulla irrinunciabilità del massimo livello di «genuinità» del documento su cui si dovrà poi formare la decisione del giudice tavolare nel contesto dell'estrinsecazione del principio di legalità⁴⁷.

Anche in tal caso dunque un eventuale intervento modificativo risolvendosi nella limitazione del contenuto dei titoli prodotti a fondamento dell'istanza, non potrebbe che spiegarsi sul piano esclusivamente

⁴⁵ MARICONDA 1987: 244 sgg.

⁴⁶ Per un commento all'art. 87 L.T. si vedano: GABRIELLI - TOMMASEO 1999: 689 sgg.; MENEGÙS 1986: 224 sgg.; QUARANTOTTO 1972: 132-133; BRESCH 1932: 295-296.

⁴⁷ Vedi: GABRIELLI - TOMMASEO 1999: 690.

228 normativo, ove peraltro risulterebbero prospettabili per quanto si è venuto fin qui affermando, difficoltà non certo trascurabili.

Resta da ultimo da considerare se l'opera di «censura» a fini di tutela della privacy a fronte di «originali» della collezione documenti per il momento inevitabilmente completi in ogni loro parte potesse aver luogo attraverso la possibilità del rilascio di copie parziali, «depurate» nel senso sopra detto da parte dell'ufficio tavolare stesso.

Occorre in merito constatare come, pur a fronte di una espressa previsione normativa regolamentare in senso affermativo⁴⁸ l'attività si presenti da una parte come oggettivamente delicata e dall'altra come tutto sommato superflua. E tanto in considerazione del fatto che la norma così come si presenta non fu certo concepita pensando alla particolarissima applicazione cui ora potrebbe seguire proprio con riguardo alla normativa in tutela della privacy.

Specificamente la delicatezza deri-

verebbe dall'oggettiva difficoltà dell'estrazione della copia parziaria che in ogni caso dovrebbe ispirarsi tanto al principio codicistico secondo cui la copia parziaria fa stato solo per le parti oggetto della spedizione quanto al corollario elaborato dalla dottrina secondo cui la parte omessa non deve essere tale da stravolgere il contenuto dell'originale da cui è stata stralciata⁴⁹. A ciò va poi aggiunto il non trascurabile aspetto problematico attinente al momento dell'iniziativa, specificamente al fine di accertare se a fianco dell'ipotesi prevista dalla norma regolamentare citata, dell'istanza di parte, non fosse altresì concepibile, in taluni casi, un intervento ufficioso, pur a fronte di una richiesta di rilascio della copia del titolo nella sua originale interezza.

La superfluità, per converso, emerge evidente dalla constatazione di come la collezione dei documenti originali integrali risulterebbe comunque visibile a chiunque in virtù del già visto dettato dell'art. 7 della Legge tavolare.

⁴⁸ Vedi art. 20 del D.P.G.R. del 22.8.1991 N. 12/L cit., secondo cui chiunque può chiedere copie dell'istanza, dei decreti o dei documenti. Dette copie, che possono essere rilasciate anche per estratto, devono riportare il numero del giornale tavolare e l'anno di conservazione degli atti.

⁴⁹ In tema di attività certificativa e di rilascio copie si vedano: GALLO 1959: IV, 845; e quindi dopo l'entrata in vigore della L. 4 gennaio 1968, n. 15, GIRINO 1981, II, 815; MARTINETTO 1959: IV, 842; TENTOLINI 1959: III, 129.

ALVINO, Ernesto

1971 «Condizioni per l'opponibilità ai terzi dell'usucapione di una servitù non iscritta nel Libro fondiario»: nota adesiva a Cassazione 19 gennaio 1971, n. 106». In: *Giustizia civile*: I, 881 ss.

ARENA, Gregorio

1997 «La tutela della privacy informatica». *Giornale di diritto amministrativo*, 6: 505 ss.

BARTOLE, Sergio

1983 *Attribuzioni della Regione Trentino-Alto Adige in materia di Libro fondiario e catasto*. Studio condotto per conto della Regione Trentino-Alto Adige dall'I.S.G.R.E. Udine: s.n.

BIANCO, Anna Maria

1976 *La pubblicità immobiliare*. Torino: UTET.

BRESCH, Massimo

1932 *Le nuove leggi sui Libri fondiari per la Venezia Giulia e Tridentina*. Padova: CEDAM.

BUTTARELLI, Giovanni

1997 *Banche dati e tutela della riservatezza: la privacy nella società dell'informazione: commento analitico alle leggi 31 dicembre 1996 n. 675 e 676 in materia di trattamento dei dati personali e della normativa comunitaria ed internazionale*. Milano: Giuffrè.

CESARINI SFORZA, Widar

1959 «Conoscenza». In: *Novissimo Digesto Italiano*. Torino: UTET: IV, 107 ss.

CORRADO, Renato

1947 *La pubblicità nel diritto privato*. Tori-

no: Università degli studi.

1967 «Pubblicità degli atti giuridici». In: *Novissimo Digesto Italiano*. Torino: UTET: XIV, 518 ss.

COVIELLO, Nicola

1924 «Della trascrizione». In: *Il diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*. Napoli-Torino: Marghieri-UTET: 214.

D'AMELIO, Mariano

1939 «Pubblicità dei negozi giuridici». In: *Nuovo Digesto Italiano*. Torino: UTET: 964.

DEFRANCESCO, Fulvio

1951 «La struttura giuridica del Libro fondiario ed il contenzioso tavolare». *Rivista di diritto agrario*.

FALZEA, Angelo

1958 «Accertamento - teoria generale». In: *Enciclopedia del diritto*. Milano: Giuffrè: I, 205 sgg.

FERRARA, Francesco jr.

1932 *L'ipoteca immobiliare ed insieme di un contributo alla teoria generale della pubblicità*. Roma: Società editrice del Foro italiano.

FERRI, Luigi

1962 «Trascrizione immobiliare». In: *Commentario del codice civile*. A cura di Antonio Scialoja e Giuseppe Branca. Bologna-Roma: Zanichelli-Società editrice del Foro italiano.

GABRIELLI, Giovanni

1972 «Il riconoscimento dell'altrui usucapione nel sistema tavolare». In: *Atti del Convegno di studio sui problemi del Libro fondiario*. Trento: Alcion: 95 ss.

GABRIELLI, Giovanni – **TOMMASEO**, Ferruccio
1999 *Commentario della Legge tavolare*.
Milano: Giuffrè.

GALGANO, Francesco
1981 *Diritto privato*. Padova: CEDAM.

GALLO, Gianfranco
1959 «Copia, estratto, certificato notarile». In: *Novissimo Digesto Italiano*. Torino: UTET: IV, 845.

GIANNINI, Massimo Severo
1958 «Accertamento – diritto costituzionale e amministrativo». In: *Enciclopedia del diritto*. Milano: Giuffrè: I, 219.
1960 «Certeza pubblica». In: *Enciclopedia del diritto*. Milano: Giuffrè: VI, 769 ss.

GIANTURCO, Emanuele
1890 *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul diritto ipotecario*. Napoli: s.n.

GIORGIANI, Michele
1958 «Negozio di accertamento». In: *Enciclopedia del diritto*. Milano: Giuffrè: I, 227.

GIRINO, Giovanni
1981 «Copia, estratto, certificato notarile». In: *Novissimo Digesto Italiano - Appendice*. Torino: UTET: II, 815 ss.

IMPERIALI, Riccardo - **IMPERIALI**, Rosario
1997 *La tutela dei dati personali: vademecum sulla privacy informatica*. Milano: Pirola.

MALTESE, Domenico
1973 «Un conflitto nel codice civile e nella Legge tavolare fra diritto acquistato dal titolare iscritto e diritto usucapito contro il titolare iscritto»: nota adesiva a Cassazione 8 luglio 1971, n. 2158». *Giurisprudenza italiana* I, 1: 269.
1974 «Usucapione, pubblica fede e buona fede individuale nell'ordinamento tavolare»: nota contraria a Cassazione 6 lu-

glio 1973, n. 1948 e Cassazione 8 novembre 1973, n. 2939». *Giurisprudenza italiana* I, 1: 1222.

1977 «Sul concetto di pubblica fede del Libro fondiario». *Il Foro italiano*: 39.

MARICONDA, Gennaro
1987 «Atto pubblico». *Rivista del notariato*: 244 ss.

MARTINETTO, Giuseppe
1959 «Copia e collazione di atti». In: *Novissimo Digesto Italiano*. Torino: UTET: IV, 842.

MENEGÙS, Ovidio
1986 *La Legge tavolare*. Milano: Giuffrè.

MENGONI, Luigi
1972a «L'azione in cancellazione nel sistema dei Libri fondiari». *Rivista di diritto civile*: I, 130 ss.
1972b «Problemi di diritto tavolare nel quadro dell'ordinamento italiano». In: *Atti del Convegno di studio sui problemi del Libro fondiario*. Trento: Alcione: 21 ss.

MESSINEO, Francesco
1952 *Manuale di diritto civile e commerciale*. Milano: Giuffrè.

NATOLI, Ugo
1971 «Della trascrizione». In: *Commentario del codice civile*. Torino: UTET: VI, I, 21.

NICOLÒ, Rosario
1973 *La trascrizione*. Milano: Giuffrè.

PAVONE LAROSA, Antonio
1954 *Il registro delle imprese: contributo alla teoria della pubblicità*. Milano: Giuffrè.

PUGLIATTI, Salvatore
1957 *La trascrizione*. Milano: Giuffrè.
1960 «Conoscenza». In: *Enciclopedia del diritto*. Milano: Giuffrè: II, 45 ss.

QUARANTOTTO, Silvio

1972 *Manuale della legislazione tavolare*.
Trieste: Cassa di Risparmio.

SICCHIERO, Gianluca

1993 «La trascrizione e l'intavolazione». In:
*Giurisprudenza sistematica di diritto civile e
commerciale*. Torino: UTET.

1994 «La 'fede' dal diritto austriaco al si-

stema del Libro fondiario. Nota critica». *Contratto e impresa*: 419.

STEINER, Albino

1934 *I libri fondiari ed i libri di archiviazione
nel diritto italiano le ipoteche e gli altri diritti
reali la rinnovazione ipotecaria*. Bolzano:
Vogelweider.

TENTOLINI, Ottorino

1959 «Certificati ed attestati». In: *Novissimo
Digesto Italiano*. Torino: UTET: III, 129.