



CIRCOLARE N. 3 / 2004

PROT. n° 34437

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agenzia

OGGETTO: Formalità ipotecarie – Integrazione dell'elenco dei diritti reali sugli immobili

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Consiglieri, Direzioni Regionali,
Uffici Provinciali

CIRCOLARI INTEGRATE : Circolare del Dipartimento del Territorio n.128 del 2 maggio 1995

Roma, 26 aprile 2004

FIRMATO: Mario PICARDI

N. pagine complessive: 3 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

In sede di progressiva diffusione dell'utilizzo di procedure informatiche integrate relative a procedimenti di competenza dell'Agenzia del Territorio in materia ipotecaria e catastale - quali, da ultimo, l'adempimento unico di registrazione, trascrizione e voltura degli atti immobiliari - sono emerse alcune criticità in materia di codifica delle tipologie di diritti reali su beni immobili, con particolare riferimento alle situazioni giuridiche connesse alla costituzione del diritto di superficie.

Con la nozione di diritto di superficie, come è noto, si fa riferimento alla facoltà del proprietario di costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà (art. 952, primo comma, c.c.), nonché al diritto del proprietario medesimo di alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo (art. 952, secondo comma, c.c.).

In relazione alle predette distinte facoltà, dunque, è possibile configurare da un lato l'esistenza di un diritto di proprietà sull'area (*"proprietà per l'area"*), dall'altro un diritto di proprietà sulla costruzione realizzata sull'area medesima (*"proprietà superficaria"*), situazioni giuridiche riferibili a soggetti differenti.

Occorre, tuttavia, far presente che il sopraindicato diritto di proprietà per l'area, pur essendo contemplato, con una propria codifica, nella base informativa del catasto, all'attualità non risulta incluso nella tabella dei diritti reali della base informativa ipotecaria, di cui alla circolare del Dipartimento del Territorio n.128/T del 1995.

Pertanto, al fine di migliorare, attraverso un processo di razionalizzazione ed allineamento, la qualità delle banche dati ipotecaria e catastale e le procedure per il relativo aggiornamento, si rende necessario integrare l'elenco dei diritti reali di cui ai punti 3.5.2 (diritti reali oggetto di trascrizione) e 8.5.2 (diritti reali oggetto di iscrizione ipotecaria) della predetta circolare n. 128/T del 1995, con la specifica previsione del sopraindicato diritto di "proprietà per l'area", da individuare con il codice identificativo "1t".

Quindi, la nuova elencazione dei diritti reali oggetto di trascrizione di cui al punto 3.5.2, in chiaro ed in codice, risulta la seguente:

Proprietà	1
Proprietà superficiaria	1s
Proprietà per l'area	1t
Nuda proprietà	2
Nuda proprietà superficiaria	2s
Abitazione	3
Abitazione su proprietà superficiaria	3s
Diritto del concedente	4
Diritto dell'enfiteuta	5
Superficie	6
Uso	7
Uso su proprietà superficiaria	7s
Usufrutto	8
Usufrutto su proprietà superficiaria	8s
Servitù	9

La nuova elencazione dei diritti reali oggetto di iscrizione ipotecaria di cui al punto 8.5.2, in chiaro ed in codice, risulta la seguente:

Proprietà	1
Proprietà superficiaria	1s
Proprietà per l'area	1t
Nuda proprietà	2
Nuda proprietà superficiaria	2s
Diritto del concedente	4
Diritto dell'enfiteuta	5
Superficie	6
Usufrutto	8
Usufrutto su proprietà superficiaria	8s

Il contenuto della presente circolare è stato condiviso dal Ministero della Giustizia, che, con nota prot. n.2/60/FG/1 (2004) u/1852 dell'11 febbraio 2004 della Direzione Generale Giustizia Civile del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, ha espresso il proprio parere favorevole.

Si comunica, altresì, che si è già provveduto all'adeguamento delle procedure informatiche, in coerenza con la summenzionata integrazione di codifica di diritti sugli immobili.

Tutto ciò premesso, si soggiunge che, al fine di perfezionare il sopra accennato processo di allineamento delle banche dati ipotecaria e catastale, si renderà altresì necessario introdurre le previsioni, con le relative codifiche, dei seguenti ulteriori diritti reali parziari, che costituiscono situazioni giuridiche direttamente connesse al cennato diritto di *"proprietà per l'area"*; da cui traggono origine: *"nuda proprietà per l'area"*, *"usufrutto su proprietà per l'area"*, *"uso su proprietà per l'area"*; occorrerà, segnatamente, prevedere i tre suddetti diritti con riferimento alle trascrizioni e, correlativamente, i primi due con riferimento alle iscrizioni ipotecarie.

Tuttavia, si ritiene opportuno rinviare ad un momento successivo l'introduzione della previsione dei diritti parziari da ultimo menzionati, in considerazione dell'impossibilità di operare, in tempi brevi, il corrispondente adeguamento delle procedure informatiche, peraltro non presenti nemmeno nella base informativa catastale. Per contro, si è ritenuto di provvedere, per intanto, alla sola integrazione relativa al diritto di *"proprietà per l'area"*, la quale riveste indubbiamente maggiore urgenza, stante la frequenza in cui ricorrono le relative fattispecie negli atti di aggiornamento ipotecari e catastali.

Direzioni Regionali e Uffici Provinciali vorranno dare la massima diffusione al contenuto della presente circolare.

Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione delle presenti disposizioni.

(Fine)