

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio 05.01.28.36/UE

E-conveyancing: inquadramento sistematico

Approvato dalla Commissione Affari Europei ed Internazionali il 28 gennaio 2005

L'e-conveyancing e l'e-Gov.

La locuzione "e-conveyancing" (abbreviato per "electronic conveyancing") si usa per indicare "l'attuazione con modalità elettroniche dell'intero procedimento attraverso il quale si realizza il trasferimento ⁽¹⁾ di un diritto reale immobiliare, inclusa la sua "pubblicazione" (intesa come "legale conoscibilità" per i terzi).

Il processo si inquadra nel ben più ampio fenomeno dell'"e-Gov" (abbreviato per electronic Governance), cioè l'utilizzazione di tecnologie elettroniche avanzate da parte dei Governi (pubbliche amministrazioni), al fine di rendere i propri servizi e le proprie prestazioni più efficienti, meno costose, in grado di garantire sempre più ampie correlazioni ed interazioni tra le varie banche dati pubbliche (share information).

L'e-Gov implica elevata qualità ed affidabilità dei servizi, che vengono resi veloci ed economici; consente il lavoro a distanza e ne riduce, conseguentemente, i relativi costi ⁽²⁾.

Il progetto di sviluppo dell'e-Gov è stato fatto proprio anche dall'Unione Europea, che già nel 1999, attraverso la Commissione, ha lanciato l'iniziativa "eEurope" ⁽³⁾, al fine di far fruire i cittadini dell'Unione di tutti i vantaggi e benefici resi possibili dalla nuova tecnologia informatica.

In particolare, si è ritenuto che i cambiamenti indotti dalla tecnologia elettronica avessero una portata tendenzialmente globale, con la possibilità di avvicinare le varie comunità, di creare ricchezza, consentire la condivisione di informazioni,

con enormi potenziali di crescita.

Il progetto eEurope dichiara i seguenti obiettivi:

- portare tutti i cittadini dell'Unione nell'era digitale ed on-line;
- creare una Europa "digitalmente colta", supportata da una cultura imprenditoriale;
- assicurare che il processo includa tutte le fasce sociali e costruisca la fiducia dei cittadini.

Nel Giugno 2000 fu ideato l'e-Europe 2002 Action Plan, al quale è seguito l'eEurope 2005.

Gli obiettivi enunciati da tali Programmi sono: creare le condizioni ambientali che favoriscano lo sviluppo economico e la creazione di nuovi posti di lavoro; promuovere la modernizzazione dei pubblici servizi; offrire a tutti i cittadini la possibilità di partecipare alla "società della informazione globale".

Con specifico riferimento all'e-conveyancing, sempre a livello europeo è stato dato inizio al progetto EULIS (European Land Information Services) ⁽⁴⁾ che ha ad oggetto proprio lo sviluppo internazionale – o quantomeno internazionalmente coordinato – di un sistema di registrazione dei diritti immobiliari, al fine di confrontare e risolvere problemi collegati all'accesso transfrontaliero ai dati immobiliari, usando la tecnologia informatica ed Internet, con lo scopo di consentire un migliore accesso agli organismi finanziatori, e l'obiettivo ultimo di facilitare le operazioni di credito internazionali ⁽⁵⁾.

E-conveyancing

L'e-conveyancing (inteso come applicazione di e-Gov ai trasferimenti immobiliari) si inserisce, dunque, in un più ampio progetto, del quale condivide e tende ad attuare – nel settore specifico dei trasferimenti immobiliari – gli stessi obiettivi: migliorare i servizi ai cittadini, rendendo i trasferimenti più veloci e meno costosi; aumentare, così, l'efficienza degli scambi favorendo, in senso ampio, lo sviluppo economico.

I Paesi in cui l'e-conveyancing (quale riflesso applicativo dell'e-Gov) hanno avuto più precoce e sostanziale impulso appartengono tutti all'area (o comunque sono di influenza) anglo-sassone: riferendoci all'e-conveyancing in particolare, si tratta, infatti, di Canada, Inghilterra ed Irlanda, Hong Kong, Singapore, Australia Occidentale, Nuova Zelanda ⁽⁶⁾.

Fino a non molti anni fa, l'adozione da parte di uno Stato di un sistema piutto-

sto di un altro in materia di trasferimenti immobiliari e di sua pubblicità era argomento di scarso interesse internazionale. E quindi ciò che accadeva nel mondo anglo-sassone veniva spesso ignorato dal mondo di diritto continentale (e viceversa, naturalmente).

Attualmente, però, la globalizzazione – che comporta l’espansione dei traffici economici e delle relative esigenze di finanziamento in ogni tipo di ordinamento – rende, viceversa, assolutamente inevitabile l’interesse e l’interazione tra i vari paesi per l’attuazione della indispensabile “omogeneizzazione” degli “strumenti produttivi” da intendersi in senso estremamente lato. Ciò, soprattutto, per l’inevitabile “ricaduta” economica delle diverse scelte, anche normative ⁽⁷⁾.

Non a caso, infatti, il Rapporto “Doing Business 2005” ⁽⁸⁾ della Banca Mondiale – che analizza e classifica le economie su scala mondiale, appunto - non solo dedica un capitolo specifico alla “registrazione di diritti immobiliari”, bensì afferma addirittura che:

“... La determinazione e la pubblicità dei diritti immobiliari si sono rivelate positive anche per gli imprenditori. La terra e gli edifici costituiscono tra la metà ed i tre quarti della ricchezza della maggior parte degli Stati. E con formali (i.e. validi ed efficaci) titoli di proprietà gli imprenditori possono ottenere finanziamenti (con garanzia) sulle loro proprietà immobiliari ed iniziare le loro attività...” ⁽⁹⁾.

Lo stesso Rapporto si sofferma, poi, appunto sui vari sistemi e risultati di “registrazione immobiliare”. A prescindere dai risultati cui perviene (a volte piuttosto sorprendenti), è significativo l’interesse dimostrato, la metodologia di analisi e confronto, nonché il riferimento espresso che viene fatto al “Land Registry” inglese, entrato in vigore nell’ottobre 2003 e che ha lo scopo principale di attuare, nel più breve possibile, l’e-conveyancing.

E’ particolarmente importante sottolineare, in particolare, che l’attuazione di tali processi “elettronici” (ed in particolare dell’e-conveyancing) - come ormai è stato ampiamente messo in luce – implica necessariamente modifiche delle legislazioni sostanziali (oltre alla necessaria soluzione di importanti problemi collegati alla sicurezza ed affidabilità dei dati elettronici, come meglio si vedrà anche nel seguito ⁽¹⁰⁾).

Questo dato determina l’individuazione – oltre che di problemi collegati oggettivamente alla tecnologia informatica – di problematiche collegate alle caratteristiche normative peculiari dei vari sistemi legali coinvolti nell’e-conveyancing. Tali problematiche, per le ragioni già indicate, devono però essere affrontate tenendo presente che l’importanza “globale” della materia imporrà soluzioni quanto più pos-

sibile e sempre più "omogenee", a pena di vedere gravemente compromesse le possibilità di conseguire gli obiettivi che l'e-Gov, in ogni sua manifestazione, si propone.

In altri termini, e come meglio si specificherà oltre, il fenomeno interessa e riguarda tutti i Paesi, per la duplice ragione del progressivo aumento dei contatti tra i vari ordinamenti (globalizzazione) e dell'incidenza economica che esso esercita sullo sviluppo dei traffici economici in senso ampio ⁽¹¹⁾.

Individuazione dei problemi: come si attua l'e-conveyancing

Se molto elevate sono le aspettative per i vantaggi apportati dalla tecnologia elettronica, quasi altrettanto sottolineate sono, però, sia le difficoltà normative di adattamento, nonché le problematiche tecniche ed i pericoli ad essa collegabili.

Lo stesso "Doing Business 2005", ancora una volta, evidenzia che "... la tecnologia non è una panacea ... Se i dati cartacei non sono accurati ed esatti, introdurli in un computer non aiuterà. Perciò l'attenzione deve concentrarsi sul miglioramento dell'efficienza degli attuali servizi e sulla completezza ed accuratezza dei registri" ⁽¹²⁾.

Per averne una immediata – ancorché assolutamente superficiale – percezione, è forse opportuno ricordare brevemente qualche esempio concreto (tra i possibili) di attuazione dell'e-conveyancing.

In tutti i sistemi legali di trasferimento che ci sono più familiari ⁽¹³⁾, il trasferimento di diritti immobiliari e la loro opponibilità ai terzi si sono finora attuati con l'intervento di diversi soggetti e l'utilizzo di mezzi cartacei.

Il processo di sostituzione dei procedimenti che coinvolgono persone e carta con procedimenti elettronici, è in costante ed inarrestabile crescita, e l'e-conveyancing vuole, appunto, estenderlo ai trasferimenti immobiliari.

Il fine ultimo dell'e-conveyancing, cioè, è la sostituzione di tutto il processo cartaceo con il processo elettronico.

In pratica, ed in estrema sintesi, l'idea alla base dell'e-conveyancing è:

se qualsiasi bene si può vendere e comprare su Internet e se qualsiasi trasferimento di denaro si può fare elettronicamente, perché non comprare e vendere elettronicamente anche le case? O costituire elettronicamente le garanzie immobiliari?

Per fare un esempio concreto, il prelievo di denaro dal Bancomat sostituisce elettronicamente il processo con cui una persona va in Banca, compila e firma un

modulo di prelievo, lo consegna al cassiere, il quale compila altro modulo e lo firma lui stesso, e quindi consegna il denaro al cliente.

Se trasferito nell'ambito dell'e-conveyancing, questo – nella sua "ipotesi" più radicale - può significare che ciascun soggetto dotato di una Smart-card (come quella che viene utilizzata dai Notai italiani, ad esempio, ma anche diffusa come "Carta dei Servizi" da molti Comuni italiani, in collaborazione con UnionCamere) e di un computer collegato ad Internet, con relativo "lettore" di smart-card, può attuare un trasferimento immobiliare elettronico stando a casa e senza alcun contatto diretto e/o fisico tra le parti.

Ciò già avviene, appunto, nell'ambito del c.d. e-commerce.

Si pensi, ad esempio, all'acquisto di libri, dischi, vetture, che già è facilmente attuabile su Internet, in via elettronica: da casa qualsiasi persona con un computer collegato ad Internet può accedere, ad esempio, al sito "amazon.com"; cercare il libro e/o il CD desiderato, ordinarlo e confermare l'acquisto, introdurre i dati della sua carta di credito per i pagamenti e confermare con "Invio".

Dopo una decina di giorni (e dopo che il venditore ha avuto conferma del pagamento), il bene ordinato arriva a casa.

Teoricamente, nello stesso identico modo si può acquistare o vendere acquistare un bene immobile: si accede al sito "case a milano.com" ⁽¹⁴⁾, si seleziona la cartella "case da 200.000 a 400.000 euro", si guardano le varie foto disponibili, si sceglie la preferita, si "ordina" (cioè si seleziona e si preme il tasto "invio") si inseriscono i dati bancari per il pagamento, e si conferma. Dopo 3 giorni (il tempo per la controparte di controllare il pagamento), la casa viene registrata a nome dell'acquirente, senza che nessuna delle parti (acquirente, venditore, banca) si sia mai fisicamente incontrata.

Se ciò appare estremo, si pensi ad un'ipotesi più "semplice". Tizio, che vuole vendere la sua casa, incontra Caio che è interessato al suo acquisto.

Entrambi sono dotati di Smart Card, e quindi si recano a casa di Tizio, dove con il suo computer accedono al sito dei Registri Immobiliari, accedono al "file" con i dati della casa di Tizio e, utilizzando le rispettive Smart Card e PIN ⁽¹⁵⁾ autorizzano il trasferimento della casa di Tizio a Caio. Contemporaneamente Caio, sempre usando la sua Smart Card ed il servizio "Home Banking della sua Banca, ha disposto un bonifico irrevocabile del prezzo a favore di Tizio.

Ancora più semplice può risultare "costituire elettronicamente" un'ipoteca.

Il solito Tizio, che vuole un prestito, va nella sua banca, la quale si dichiara disponibile ad accordare il prestito purché venga prestata una garanzia immobiliare.

Tizio acconsente, l'impiegato della Banca accede al Registro Immobiliare, cerca il nome del cliente, sul video compaiono i dati catastali della sua casa, l'impiegato iscrive (nell'apposita casella) l'ammontare dell'ipoteca, il cliente gli dà la smart-card, l'impiegato la inserisce nel lettore, il cliente digita il suo PIN. E l'ipoteca è iscritta.

Tutti questi esempi possono sembrare semplicistici (ed in parte volutamente lo sono), ma i problemi tecnici sottostanti sono davvero facilmente risolvibili. Ed in alcuni ordinamenti di common law pare che così semplicemente accada, soprattutto per la costituzione di garanzie immobiliari.

Ecco perché l'e-conveyancing è tanto attraente. La tecnologia elettronica la rende "teoricamente" molto semplice e davvero poco costosa.

Naturalmente in realtà l'attuazione concreta dell'e-conveyancing pone problemi di non poco conto.

Il primo in assoluto è evidenziato anche dal citato rapporto "Doing Business 2005": i dati elettronici sono attendibili nella esatta e sola misura in cui sono attendibili i dati che vi sono stati inseriti.

Ora, poiché il sistema dei diritti immobiliari viene considerato soprattutto sotto il suo profilo di "strumento" per l'accesso al credito (sotto forma di "collateral")⁽¹⁶⁾, è evidente che la affidabilità del sistema (in generale) diventa presupposto indefettibile per la sua stessa reale utilità.

Nel caso di trasferimenti immobiliari, le verifiche necessarie a priori – per garantire l'attendibilità del Registro Immobiliare elettronico e quindi la sua effettiva utilità – sono molteplici. In sintesi, e senza pretesa di completezza, esse riguardano:

1. identificazione dei soggetti partecipanti (fisica e "digitale", questa ultima quasi più "fallibile" della prima);
2. verifica della legittimazione a disporre (è persona sposata? In che regime? Il rappresentante della società può disporre del bene? Se lo ha ereditato, è davvero l'unico ad avervi diritto? Etc.);
3. identificazione esatta del bene (è da ricordare che se ciò è abbastanza semplice nel mondo europeo di diritto continentale – grazie a Napoleone - nei paesi anglo-sassoni non esiste un Catasto come il nostro; da nessuna parte è, infatti, ancora completo; in Inghilterra è in via di completamento, ma non ancora attuato).
4. verifica della sussistenza di vincoli, pesi, ipoteche etc.: cioè contenuto reale, in termini economici, del bene.

Se, quindi, qualcuno ipotizza un e-conveyancing completamente "privato", senza intervento di alcun professionista, in realtà ciò appare – almeno per il momento – assolutamente non attuabile. Sembrano, infatti, essere indispensabili, al minimo:

- l'intervento di un professionista che compia adeguate verifiche soggettive e "legali" in senso ampio (il Registro elettronico DEVE garantire l'esistenza ed il contenuto esatto del diritto reale, altrimenti tradisce le aspettative che tutti – compreso "Doing Business 2005 – esprimono);
- un impianto normativo che "si adatti" alle esigenze della tecnologia (ma sarebbe meglio riuscire a realizzare il contrario, cioè verificare – ed implementare – il sistema normativo che meglio può costituire il substrato per l'attuazione elettronica del procedimento di trasferimento immobiliare);
- un completo ed esatto sistema di identificazione dei beni (catasto geo-fisico aggiornato); e non a caso ci sono in corso studi e progetti monumentali in tal senso in tutto il mondo anglo-sassone e – più importante – in tutti i paesi in via di sviluppo che vogliono evidentemente migliorare il proprio "rating" anche agli occhi della Banca Mondiale.

In altri termini, l'attuazione efficace ed efficiente dell'e-conveyancing sembra imporre di verificare i seguenti profili:

- 1) gli impianti normativi sottostanti, che devono poter garantire sotto ogni profilo la sicurezza ed attendibilità dei dati di qualsiasi Registro Immobiliare elettronico (tipicità e *numerus clausus* dei diritti reali etc.);
- 2) il ruolo, le funzioni, le responsabilità del professionista che tale attendibilità e sicurezza deve garantire: può essere un agente immobiliare? Può essere un commercialista? Può essere l'impiegato di una banca? Quale il ruolo e la responsabilità del professionista, e quale del registro immobile? Questo ultimo profilo riguarda in particolare gli ordinamenti anglo-sassoni perché utilizzano – in relazione all'e-conveyancing - il sistema "Torrens", nel quale il Registro Pubblico paga per eventuali inesattezze ⁽¹⁷⁾.
- 3) I problemi elettronici, con costi e rischi correlati: ⁽¹⁸⁾ gli anglo-sassoni hanno e continuano a porre in rilievo i notevoli problemi che si devono affrontare e risolvere per garantire efficienza ed affidabilità ai Registri Elettronici (di ogni specie), che sono essenzialmente collegati alla sicurezza dell'acquisizione, trasferimento e conservazione dei dati elettronici.

1) Sotto il primo profilo, è necessario – sia pure in estrema sintesi - sottolineare anzitutto alcuni problemi collegati al fatto che fino ad ora l'e-conveyancing

si è sviluppato solo nell'ambito di sistemi anglo-sassoni (o comunque di loro influenza).

In particolare, è stato sviluppato nell'ambito del sistema "pubblicitario" c.d. Torrens (title Registration), simile – nelle linee di fondo – al sistema di intavolazione di stampo tedesco (tali, infatti, i sistemi adottati in Nuova Zelanda, Australia e Canada, dove l'e-conveyancing è stata per prima attuata). Anche i sistemi che stanno attualmente cercando di darvi attuazione assumono, come base, una "architettura pubblicitaria" analoga (così, infatti, anche il sistema adottato dal Land Registry Act 2002 inglese, nonostante le diverse loro affermazioni).

Specificamente, l'e-conveyancing applicata al Torrens implica ovunque la "pubblica affidabilità" del Land Registry (comunque sia denominato). Si parla, infatti, di "garanzia dello Stato" per le risultanze del Registro, il che corrisponde – con ampia approssimazione ma abbastanza nella sostanza – alla "fede pubblica" dei sistemi di civil law.

Da un certo punto di vista, il sistema Torrens è l'unico che – nell'ambito del sistema anglo-sassone – si presta ad una vera attuazione dell'e-conveyancing. Infatti, solo attribuire un valore determinante al Registro elettronico (c.d. conclusiveness) può portare alla sua effettiva utilità in vista degli scopi che, come visto, esso si propone.

Tuttavia, le caratteristiche normative "sostanziali" sottostanti al Torrens (come sistema che si colloca nell'ottica anglosassone di conveyancing) ne minano l'affidabilità finale.

Oltre a difficoltà di carattere per la verità forse più formale che sostanziale (legate al c.s. Statute of Frauds che impone la forma scritta per tutti i negozi immobiliari), molti autori sottolineano le effettive difficoltà legate alla mancanza di un preciso numero chiuso di diritti registrabili, alla mancanza di una chiara predeterminazione del loro contenuto, alla assenza di una definizione tassativa dei titoli registrabili.

Per i civil lawyers, inoltre, rimane inaccettabile il margine di discrezionalità dei giudici anglosassoni, che - se da un lato ne fa l'ordinamento più elastico al mondo – dall'altro lo rende appunto privo del livello di certezza e prevedibilità cui il mondo legale continentale è abituato e che sembra carattere indefettibile proprio per la stessa esistenza del Registro Elettronico.

Tali elementi devono trovare, certamente, una soluzione normativa la cui mancanza porterebbe a svuotare di contenuti l'utilità del Registro elettronico.

Può essere interessante, quindi, esaminare quali passi sono stati fatti in que-

sto senso, con la possibilità, probabilmente, di poter offrire soluzioni che i sistemi continentali hanno già elaborato da diverso tempo, e che i sistemi anglo-sassoni ancora non conoscono.

2) Sotto il secondo profilo, la necessità di dare “pubblica affidabilità” al Registro Immobiliare – con la correlata responsabilità patrimoniale per eventuali discordanze, erronee o fraudolenti che siano – ha posto in luce anche l’esigenza di chiarire (e ripensare) i diversi ruoli che al riguardo devono svolgere rispettivamente i professionisti coinvolti nel conveyancing ed i responsabili del Registro Immobiliare.

In particolare – ed in sintesi – viene da più parti rilevato che per attuare l’obiettivo di creare una banca dati pubblica, centralizzata e legalmente attendibile, si possono ipotizzare le seguenti alternative:

i) una maggiore assunzione di responsabilità del Registro Immobiliare;

ii) una maggiore responsabilità della professione legale per la validità legale dei trasferimenti;

iii) l’assunzione di una pura funzione di archiviazione da parte del registro immobiliare.

Senza entrare qui nell’analisi – che sembra appunto meritevole di approfondimento specifico – sembra abbastanza diffusa l’opinione per cui un maggiore ruolo ed una maggiore responsabilità debba essere assunta dal “conveyancer”. Per garantire l’efficienza del Registro Elettronico (e per contenerne i costi), infatti, si riconosce che esso non può essere gravato dell’onere di esaminare e valutare tutti i documenti che stanno alla base della verifica di legittimazione a disporre e della legalità dell’atto.

Analogamente, si ipotizza che il conveyancer debba farsi carico, altresì, della verifica dell’avvenuta riscossione dei tributi e tasse dovuti per il trasferimento.

Il mondo anglosassone sta, dunque, elaborando una figura di “conveyancer” che sembra avvicinarsi sempre di più alla figura del notaio di tipo latino ⁽¹⁹⁾.

Può essere utile, quindi, cominciare ad affiancare i loro studi con nostri analoghi, che mostrano come già molti degli obiettivi che da loro vengono ipotizzati sono, di fatto, almeno in parte già attuati nell’ambito dei sistemi continentali con figure professionali attribuite di specifiche funzioni, caratteristiche, responsabilità.

Dall’altra parte, perseguire ed approfondire il profilo del ruolo da attribuire al professionista può, altresì, essere utile per contrastare l’altra diffusa tendenza dei sistemi anglo-sassoni, quella – opposta - ad eliminare il più possibile i professionisti – soprattutto legali – di cui il pragmatico mondo anglosassone raramente comprende la funzione ed il vantaggio in termini economici.

Un approfondimento del punto, quindi, non dovrebbe prescindere da una valutazione compiuta anche in termini economici del ruolo svolto dal notaio di tipo latino nel processo di trasferimento immobiliare (si rimanda al "Doing Business 2005" per una più chiara idea di come gli anglosassoni facciano tali valutazioni).

3) Sotto il terzo profilo, il mondo anglosassone in cui si è sviluppato l'e-conveyancing ha già sviluppato ampiamente anche i profili problematici collegati alla tecnologia elettronica in sé.

Per quanto riguarda il fondamentale problema della sicura identificazione dei soggetti-parte, particolarmente interessante è stata la lettura di un documento elaborato da un americano che ha svolto un importante ruolo ed opera nel settore della sicurezza informatica già da molti anni. Questo autore prende atto del ruolo svolto dal notaio latino in termini di identificazione delle parti, e propone – per il mondo anglosassone – la creazione di un'istituzione internazionale che chiama "International Council for the Certification of Authentication Professionals – ICCAP", con lo scopo preciso di attuare la certificazione di "autenticatori professionisti".

Questi professionisti dovrebbero sostanzialmente ricalcare le qualifiche e le funzioni del latin notary, significativamente riassunte come segue: "...il notaio latino risulta dalla combinazione di un pubblico ufficio conferito da un governo con standard di qualificazione gestiti da un'associazione professionale privata. ...Solo associazioni professionali private possono avere un tale interesse a mantenere gli standard qualitativi da farli rispettare, e solo lo Stato può mandare in prigione una persona per aver violato gli obblighi di un pubblico ufficio. Quindi sono entrambi necessari componenti per una affidabile verifica delle identità, e la loro combinazione è davvero una brillante soluzione" (si noti che lo stesso può essere riferito alla soluzione anche dei problemi di ordine sostanziale).

Può essere interessante, dunque, proseguire ed approfondire il ruolo del professionista latino anche sotto il profilo della soluzione di problemi strettamente correlati alla tecnologia informatica.

In relazione agli altri problemi informatici che vengono ora affrontati dai paesi che hanno adottato o stanno adottando l'e-conveyancing, può essere importante, ancora una volta, vedere e sintetizzare le soluzioni già approntate dal mondo continentale – ed in questo l'Italia sembra aver raggiunto un livello ragguardevole.

Bisogna tenere presente, infine, che in questa fase riuscire a "proporre" delle soluzioni e degli standard è molto importante, perché, presumibilmente, sono gli standards che verranno adottati "a ruota" da tutti i Paesi – sempre più numerosi – che si sono posti sullo stesso cammino.

Conclusioni

Il processo di sviluppo dell'e-conveyancing appare inarrestabile e – sia per la globalizzazione che per l'incidenza economica dei costi relativi alle transazioni immobiliari – coinvolge e coinvolgerà sempre di più tutti i paesi.

Ciò può rappresentare, per il mondo di diritto continentale, un grande pericolo ovvero una grande opportunità.

Poiché tutti quelli che lo promuovono (compreso "Doing Business 2005", cioè la Banca Mondiale) riconoscono che è essenziale - affinché il Registro Immobiliare elettronico possa davvero facilitare il credito e promuovere lo sviluppo economico – che i suoi dati siano quanto più possibile affidabili, è ipotizzabile che esso offra l'opportunità di divulgare e far apprezzare al mondo anglo-sassone soluzioni che duemila anni di evoluzione hanno forse già fornito problemi che – nella loro modernità - se analizzati attentamente richiamano antiche analogie.

Per attuare efficacemente l'e-conveyancing, infatti, bisogna coniugare rapidità con sicurezza, al minimo costo possibile (nessuno si aspetta il costo zero, sia chiaro. Anzi, tra le maggiori critiche all'e-conveyancing viene avanzata proprio quella di un ipotizzabile ampio costo, che si percepisce sproporzionato al risultato. E in effetti, nel sistema anglo-sassone può non essere critica infondata).

Le caratteristiche del sistema continentale sembrano renderlo effettivamente più versatile ed adatto allo sviluppo elettronico, e, in questa ottica, in particolare la figura professionale del notaio di tipo latino sembra saper rispondere a tali esigenze in misura maggiore e più efficiente rispetto ai sistemi anglosassoni tradizionali.

Per tali motivi, i paesi di diritto continentale dovrebbero forse partecipare al processo di sviluppo dell'e-conveyancing in veste più propositiva, per offrire soluzioni che forse già sono in grado di risolvere molti dei problemi emersi finora.

In particolare, gli studi possono forse evidenziare che il notaio di diritto latino può apparire la risposta "professionale" a molte istanze già sollevate dal mondo anglo-sassone.

Sotto il profilo della "certezza digitale", ad esempio, l'Italia in particolare può forse anche proporre le proprie soluzioni "informatiche", che sono state "plasmate" proprio sulla base di un sistema che individua e delinea chiaramente le funzioni, i ruoli e le responsabilità dei soggetti protagonisti del processo di trasferimento immobiliare (professionisti e Registro Immobiliare pubblico).

Altrimenti, l'assenza del mondo continentale nell'elaborazione di modelli e

standards potrà portare, presumibilmente, alla necessitata accettazione di modelli elaborati dal mondo anglosassone, magari meno efficienti di quelli cui potrebbe portare la loro elaborazione concordata ⁽²⁰⁾.

Al riguardo, i modelli di ispirazione anglosassone su cui soffermarsi e con cui confrontarsi maggiormente potrebbero essere quelli elaborati dal Canada e dal Regno Unito.

Il primo perché è quello che viene considerato attualmente il più avanzato e sofisticato (vedi in appendice); il secondo per l'aggressività con cui viene "propagandato" e per la vicinanza geo-politica, che lo rendono il modello più "probabile" in ambito europeo.

Uno studio condotto anche in termini economici, alla stregua di quelli usati abitualmente dal mondo anglo-sassone, può dunque portare a svolgere un ruolo di rilievo in questo settore importante per tutti i profili già evidenziati.

Eliana Morandi

-
- (1) In questo contesto, la locuzione "trasferimento immobiliare" (per semplicità) si intenderà comprendere e potrà essere riferita in generale – oltre che al trasferimento – anche alla costituzione, modificazione ed estinzione di diritti reali immobiliari. Si invita, in particolare, a riferirla anche alla costituzione di garanzie immobiliari.
 - (2) "Information technology is a useful tool and can help breakdown bureaucracy, backwardness, inwardness, monopolistic practices, and inefficiencies in the public and private sectors. The implementation of the principles for an electronic government system with the application of information and communications technologies shall reduce barriers to entry and transaction costs in business, increase competition, and improve the mechanisms responsible for setting prices. This is the result of an improved flow of information and improved access to information sources". (La tecnologia informatica è uno strumento utile e può aiutare ad eliminare la burocrazia, l'arretratezza, la chiusura, pratiche monopolistiche e le inefficienze nei settori pubblici e privati. L'implementazione dei principi dell'e-Gov con l'applicazione delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione ridurrà i costi di accesso ed i costi degli scambi economici, aumenterà la competitività e migliorerà i meccanismi che determinano i costi. Ciò risulterà da un migliore flusso delle informazioni e da un migliorato accesso alle fonti di informazione).
 - (3) Vedi sito in bibliografia.
 - (4) www.eulis.org.
 - (5) Può essere interessante notare che ad EULIS hanno finora aderito solo: Austria, Inghilterra e Galles, Finlandia, Lituania, Norvegia, Scozia e Svezia. Nel convegno organizzato a Dublino nel novembre 2004, l'Irlanda ha dichiarato la propria intenzione di partecipare attivamente allo sviluppo di EULIS¹.

- (6) Si noti che a tutte le conferenze internazionali collegate all'e-conveyancing partecipano – soprattutto e quasi esclusivamente, oltre ai Paesi in via di sviluppo – Paesi di common law (es. Electronic Lodgment and beyond, tenutasi a Perth nel maggio 2003, a cui parteciparono sostanzialmente solo Australia, Nuova Zelanda, Inghilterra e Scozia). Però il processo interessa anche i paesi di civil law.
- (7) A tutti è noto, infatti, il dilagante fenomeno della c.d. “competizione tra ordinamenti”.
- (8) E’ a disposizione della Segreteria Internazionale del Consiglio Nazionale del Notariato, a Roma, la copia integrale del Rapporto “Doing Business 2005”, che sembra molto interessante soprattutto per comprendere la mentalità con cui il sistema anglo-americano affronta ed analizza le situazioni e trova le soluzioni.
- (9) “... Defining and publicizing property rights have proven good for entrepreneurs as well. Land and buildings account for between half and three quarters of country wealth in most economies. And with formal property titles, entrepreneurs can obtain mortgages on their homes or land and start business...”.
- (10) Per tutti, tra i moltissimi, si vedano i molti articoli di Raymond Perry (tra gli altri, sul sito: www.raymondperry.co.uk; www.axeyardgallery.com/indexrp.htm ; www.venables.co.uk) ; nonché i risultati della “E-conveyancing consultation report”, reperibili su www.ghostdigest.co.au/code/A_112.html).
- (11) Ciò trova ulteriore conferma anche solo esaminando la lista dei Paesi partecipanti ai più recenti convegni internazionali in materia (facilmente reperibili sul WEB), con la evidente dimostrazione dell’interesse che tutti i Paesi in via di sviluppo, mostrano per tale fenomeno. Si vedano tutti i più recenti convegni: “FIG” (www.fig.net) tra i quali, in particolare, quello avente ad oggetto “e-Land administration”, tenutosi ad Innsbruck il 2-4/6/2004, nonché il prossimo programmato per Il Cairo nel 2005; Lawasia (www.lawasiadowunder.com); Dublin University (www.ucc.ie/law/irishlaw/blogger/blogger.html).
- (12) Si fa qui riferimento solo al Rapporto “Doing business 2005” perché esso rende evidente l’interesse “globale”, proprio degli ordinamenti più ricchi e perciò sia più coinvolti che più influenti, rispetto al fenomeno. La bibliografia che evidenzia, però, l’importanza ed al tempo stesso le problematiche del fenomeno è estremamente ampia.
- (13) In estrema sintesi, possiamo ricordare che i modelli legali (in relazione ai diritti su immobili) cui si fa qui riferimento sono i seguenti:
- modello franco-italiano: nel quale il trasferimento o la costituzione del diritto – in linea di principio - si realizza con il contratto in cui viene validamente espresso il consenso, mentre la trascrizione nei registri immobiliari realizza la opponibilità ai terzi (salva l’ipoteca, ad esempio, per cui la iscrizione nel registro immobiliare ha efficacia costitutiva) ;
 - modello tedesco : sia il trasferimento (o la costituzione) che la pubblicità si realizzano contestualmente con la “registrazione” nel Registro immobiliare del contratto di trasferimento;
 - modelli anglosassoni: sono due:
 - tradizionale: il trasferimento e l’opponibilità ai terzi si realizzano con la consegna (unilaterale) del titolo di proprietà dal venditore all’acquirente, il quale avrà in precedenza pagato l’intero prezzo; la dimostrazione della proprietà, quindi, si ha solo con la esibizione fisica del titolo (possiamo avvicinarlo – mutatis mutandis – ad un titolo di credito)
 - Torrens: il trasferimento si realizza con la registrazione nel registro immobiliare del titolo di proprietà, ma, come nel sistema anglo-sassone tradizionale, essa è preceduta dal pagamento del prezzo. A differenza del sistema tedesco (dal quale pure il Torrens ha preso

ispirazione), la registrazione nel registro immobiliare non è preceduta dal duplice intervento e controllo notarile e giudiziale.

- (14) Ad esempio, l'agenzia immobiliare "Tecnocasa" ha già un sito in cui si può prendere visione delle varie case disponibili.
- (15) Personal Identification Number, il codice personale che viene utilizzato per il Bancomat.
- (16) Si pensi, ad esempio, a quanto la prestazione di garanzia immobiliare può facilitare e rendere meno costoso l'accesso al Credito secondo i parametri del c.d. "Accordo Basilea2", che prevede il "collateral" immobiliare come strumento tipico e principale per l'abbassamento della Loss Given Default (LGD), uno dei quattro parametri ai quali riferire, appunto, sia l'accesso che il costo del credito bancario. E Basilea2 (salve modifiche allo stato non prevedibili) entrerà in vigore – dal 2006 - per le Banche dei G10 coinvolti, e, quindi, con immediate ricadute sui soggetti dei relativi paesi.
- (17) Sotto tale profilo, il sistema continentale del notariato latino potrebbe essere visto come più efficiente e meno costoso per la collettività, perché "scarica" la responsabilità sul professionista, e quindi il Registro non deve affrontare i costi di un particolare "addestramento" del suo personale, né affrontare impegnativi risarcimenti, che – almeno nelle esperienze del Torrens utilizzato negli Stati Uniti, ne hanno immediatamente mostrato i limiti e decretato il fallimento.
- (18) A tal proposito, l'attuale sistema italiano (Modello Unico Informatico- MUI) sembra porsi davvero all'avanguardia. Se non ci fosse la necessità, ancora, di portare la copia cartacea all'Agenzia del territorio per realizzare la pubblicità immobiliare, probabilmente sarebbe già il sistema di e-conveyancing più avanzato al mondo, sotto tutti i profili: sicurezza, rapidità e contenimento dei costi (rapportati, naturalmente, all'efficienza - e cioè alla sicurezza – del sistema). Potrebbe, probabilmente, superare anche il sistema elettronico canadese (il primo e oggi considerato il più avanzato), perché esso ha necessariamente alla base le "debolezze" (cioè i margini di insicurezza) del sistema di trasferimento anglo-sassone.
- (19) Tra i vari, in particolare Radloff Gustav, cit., ed anche Abbey and Richards, in un commento ufficiale al Land Registry Act (cit., pag. 106), che sottolineano come il Registro probabilmente si rifarà sui professionisti per i danni che debba risarcire per loro errori, e come ciò comporterà un aumento del costo delle assicurazioni professionali e, quindi, in definitiva della transazione.
- (20) Ad esempio, uno dei punti deboli del sistema elaborato dal Land Registry Act 2002 (inglese) sembra potersi ritrovare nella disciplina della "Alteration and Rectification", cioè sui presupposti e modalità per la modificazione dei dati del registro, che genera diversi profili di dubbio sia per la facilità con cui può essere attuata (la modificazione può essere attuata direttamente dai funzionari del Registro, che - come clausola generale – può modificare i dati – oltre che nelle specifiche ipotesi indicate - "in ogni altro caso in cui non sarebbe ragionevole non procedere alla modificazione (sic!); sia perché la attribuzione della modifica all'una ovvero all'altra categoria (alteration ovvero rectification) incide radicalmente anche sulla responsabilità del Registro rispetto ai danni subiti a causa del dato poi corretto, e, quindi sulla reale tutela del terzo danneggiato da dati inesatti (e la attribuzione può essere effettuata, ancora una volta, anche dallo stesso Registro).

APPENDICE

A soli fini di prima e superficialissima informazione, si riportano brevemente le situazioni in alcuni dei paesi già fortemente impegnati nello sviluppo (dell'e-Gov e, in particolare) dell'e-conveyancing.

Canada

Il Canada è il Paese leader in materia di "registrazione elettronica", attuata mantenendosi all'interno del sistema "Torrens".

Negli anni 80 una alleanza tra il Ministero dell'Ontario per I Servizi ai Consumatori ed alle imprese e la società privata "Teranet" ha portato alla creazione del primo sistema di "registrazione " elettronica (inteso nel senso di pubblicità attuata nell'ambito del sistema Torrens, quindi con efficacia costitutiva del trasferimento immobiliare).

Determinante per il successo del progetto è stato POLARIS (acronimo per "Province of Ontario Land Registration Information System"). In tale sistema Teranet ha, infatti, informatizzato e digitalizzato circa 3.2 milioni di proprietà, creando un database che ha circa 150 milioni di documenti digitalizzati.

I possibili problemi legali sono stati risolti con interventi legislativi, in primis l'esclusione del requisito della sottoscrizione per iscritto dei trasferimenti immobiliari, derivanti dallo Statute of Frauds (dominante nel sistema di conveyancing anglosassone).

Interessante è che i controlli che avrebbe dovuto compiere il Registro Immobiliare sono state asseritamente realizzati mediante un sistema di regole/controllo pre-programmati, ovvero vengono realizzati dal conveyancer.

Per tale motivo il modello canadese sembrerebbe il più interessante da studiare.

UK

Il Regno Unito si è posto come preciso obiettivo quello di rendere disponibili elettronicamente tutti i pubblici servizi, in modo focalizzato sulla comodità e facilità per il cittadino, entro il 2005 (il Premier ha posto l'attuazione dell'e-Gov come obiettivo assolutamente primario).

Tutti i servizi fanno capo all'e-Envoy Office, organizzato nel 1999 a tale specifico scopo.

Il programma per l'introduzione integrale della transazione elettronica (e-conveyancing in senso stretto) è in costante attuazione.

Esso verrà attuato attraverso il "Land Registry", fortemente innovato con il Land Registry Act 2002, entrato in vigore nell'ottobre 2003.

Nuova Zelanda

La nuova Zelanda si propone di diventare leader nell'e-Gov.

Il processo di "digitalizzazione" è cominciato nell'aprile 2000 con l'introduzione di "Landoline", un progetto che ha promosso il passaggio da un insostenibile mondo cartaceo al nuovo mondo dello scambio elettronico (Robson, 2001).

Il sistema è attuato da LINZ (Land Information of New Zealand).

Il primo stadio di attuazione di Landonline è stato completato nel luglio 2002, ed ha comportato la conversione di circa 7.000.000 di titoli e mappe. Il secondo stadio si è concluso nel gennaio 2003, ed ha consentito a conveyancers e surveyors la ricerca e la stampa di titoli di proprietà e di mappe, la pre-registrazione elettronica di transazioni. Nel caso di e-registrazione di una transazione immobiliare, il sistema si aggiorna automaticamente.

Australia

Il WALIS (acronimo per Western Australian Land Information System) ha avuto inizio negli anni 90, con la collaborazione di 27 agenzie statali ed organizzazioni private.

WALIS è stato trasferito al DOLA (Department of Land Administration), e la sua funzione è consentire rapido ed affidabile accesso ai dati immobiliari (sia grafici che catastali che relativi ai diritti).

Singapore

INLIS (Integrated Land Information System) è il sistema introdotto da Singapore dal 1998.

Gestisce tutti i rapporti aventi ad oggetto fabbricati e terreni, sotto ogni profilo (grafico e giuridico).

INLIS è il primo sistema del Sud Est Asiatico ad integrare un Sistema di Informazione Geografica (Geographical Information System - GIS) e la tecnologia del commercio elettronico per consentire transazioni e ricerche.

Irlanda

Il Land Registry irlandese nel 1999 ha dato l'avvio ad EAS (Electronic Access Service) nel 1999.

Electronic Access Service, 2003), che costituisce parte di un più ampio programma di information technology intrapreso dal Registro immobiliare.

Il Registro Immobiliare dovrebbe comportare la registrazione obbligatoria dei titoli di provenienza, in modo semplice, economico ed accessibile.

Invece il diverso "Register of Deeds" (sarebbe il Registro dei contratti) dovrebbe consentire la registrazione volontaria dei contratti aventi ad oggetto immobili al fine di dare loro priorità rispetto ai titoli registrabili ma non registrati.

Il servizio EAS on-line fa parte di un più ampio progetto chiamato ITRIS (Integrated Title Registration Information System) che dovrebbe fornire supporto diretto interno ai dipendenti del servizio per l'attuazione del processo di e-conveyancing.

Hong Kong

Hong Kong ha annunciato nel 2004 l'intento di attuare una riforma del sistema di trasferimenti immobiliare che lo semplifichi, ne riduca i costi, i tempi ed i rischi, e prepari la strada all'e-conveyancing.

La riforma intende apportare due fondamentali innovazioni migliorative:

- a) creare un sistema centralizzato di registrazione (analogo alla nostra trascrizione);
- b) creare un sistema basato sul Titolo di proprietà (sulla base del Torrens).

Anche questo progetto sottolinea la sicurezza come elemento fondamentale e l'e-conveyancing come obiettivo finale.

Hong Kong significa, in prospettiva, anche il resto della Cina. Gli sviluppi possono dunque essere interessanti.

Scozia

La Scozia ha dato inizio al progetto ARTL (Automated Registration of Title to Land), esprimendo l'intenzione di procedere alle necessarie modifiche normative per giungere – dopo un periodo di sperimentazione – all'e-conveyancing.

Sud Africa

Anche il Sud Africa intende procedere rapidamente verso l'e-conveyancing. Un

autore interessante è Gustav Radloff, che pone in rilievo come la sfida sia rappresentata dal dare vita ad un sistema più rapido ed efficiente di trasferimento immobiliare senza compromettere la accuratezza, la affidabilità e la sicurezza del sistema. Sottolinea come in un sistema elettronico sarà ancora più importante che nel cartaceo poter fare affidamento sulla integrità, qualificazione professionale ed adeguata formazione dei funzionari del Registro Immobiliare e dei "conveyancers".

Stati Uniti d'America

Gli USA non partecipano con la "presenza" consueta al dibattito in corso sull'e-conveyancing. Può non essere troppo azzardato ipotizzare che la potente lobby delle assicurazioni – visto il volume economico che le "insurance policies" rappresentano – non lascino molti spazi a tentativi che, se riuscissero, probabilmente ne decreterebbero il declino.

La loro "dominanza elettronica", tuttavia, fa sì che il mero "compimento materialmente elettronico" delle transazioni (senza, cioè, alcuna delle importanti implicazioni normative che il vero e-conveyancing presuppone e comporta) sia facilmente attuabile e risulta, in effetti, già avvenuto sia in Florida che in California, senza peraltro – lo si ribadisce – nemmeno un minimo tentativo di darvi sistematicità, continuità o diffusione.

FONTI ELETTRONICHE E BIBLIOGRAFIA

- Axworthy, C. QC (2002), *Information Services Corporation of Saskatchewan Annual Report 2001*
- Department of Land Administration (DOLA) (2003), DOLA, Perth: www.dola.wa.gov.au
- eEnvoy (2002): www.e-envoy.gov.uk
- Electronic Access Service (EAS) , Ireland (2003): www.landregistry.ie
- Integrated Land Information System (2003): www.inlis.gov.sg
- Land Information of New Zealand (2003): www.linz.govt.nz
- Land Registry Direct (2003): www.landregistrydirect.gov.uk
- Land Registry and Registry of Deeds (2003): www.irlgov.ie/landreg
- Landonline (2002), "World first online survey and title lodgement service goes live",
- Landonline (2003): www.landonline.govt.nz
- O'Donoghue, J.T.D. (1999), "Official launch of a new integrated title registration information system (ITRIS)", Land Registry.
- Singapore Land Authority (2003): www.sla.gov.sg
- Western Australian Land Information System (2001), "A geographic information infrastructure for Western Australia", *WALIS News*, No. 17, October.
- Western Australian Land Information System (2003): www.walis.wa.gov.au/walis
- Land Registry: sito ufficiale: www.landreg.gov.uk
- Land Registration Act 2002 – a brief guide, Taylor Wessing (www.taylorwessing.com/topical/private_client/land_registration_act2002.html)
- sito governativo inglese: www.e-conveyancing.gov.uk
- www.propertylawuk.net/conveyancing.html (Land registry and e-conveyancing)
- www.egi.co.uk/propert-e
- Automated Registration of Title to Land (Scotland): www.ros.gov.uk/solicitor/artl.html
- Treacy Catherine and O'Sullivan J. Land Registration in Ireland, Current positions and future developments, November 2004
- Johansson Monica, Land Register in Sweden – Present and Future, FIG XXII International Congress, Washington D.C., 2002;
- Sjef van Erp, "A numerus quasi-clausus of property rights as a constitutive element of a future european property law?", *EJCL*, netherlands Comparative law association, vol. 7.2, june 2003;
- Storme Matthias E., Property law in a comparative perspective, KU Leuven, centre for Advanced Legal studies, Spring 2004;
- Boyle Sandra, Caveatable interests – The common lore distinguished, Murdoch University Law School, Murdoch University Electronic Journal of Law, 1993;
- Griggs Lynden, Torrens Title in a digital world, University of Tasmania School of

- Law, Murdoch University Electronic Journal of Law, vol. 8, Nr. 3 (2001);
- Christensen Sharon, The Statute of frauds in the Digital Age – Maintaining the Integrity of signatures, Murdoch University Electronic Journal of Law, vol. 10, Nr. 4 (2003); (ottimo anche per la analisi comparatistica)
 - Christensen Sharon, The Requirements of writing for Electronic land Contracts – The Queensland experience compared with other Jurisdictions, Murdoch University Electronic Journal of Law, vol. 10, Nr. 3 (2003); (ottimo anche per la analisi comparatistica);
 - Miceli T.J., Sirmans C.F. Torrens vs. Title Insurance: an Economic Analysis of Land Title Systems, University of Illinois, Office of Real Estate research, 1997
 - Kjellsson Bengt, What do Americans pay for not having a Public LIS (acronimo per Land Information Service, che viene usato internazionalmente per indicare i vari sistemi di “registrazione” degli immobili), FIG XXII International Congress, Washington D.C., 2002;
 - Perry Raimond, E-conveyancing: promise and reality, Internet Newsletter for lawyers, Sept/Oct. 2003 (www.venables.co.uk/n0309econveyancing.htm)
 - Cocks R. Electronic Conveyancing – Challenges for the Torrens system, 2002
 - Abbey R. and Richards M., Blackstone’s Guide to the Land Registration Act 2002, 2002
 - Gravells N.P, Land Law, Sweet and Maxwell, 2004;
 - Walker A, Conveyancing, Old bailey Press, 2004;
 - Riddall J.G., Land Law, LexisNexis , 2003.

(Riproduzione riservata)