L'Interconnessione dei Registri Europei della Proprietà Immobiliare: progetti e primi risultati

DOI: 10.14609/Ti_1_22_4i

Agostina Lodde
Ufficio Coordinamento Servizi Tributari
DC SCCPI, Agenzia delle Entrate

Parole chiave: Registri immobiliari, Base Registries, Interconnessione, LRI Project, IMOLA Project, Deed Systems, Title Systems, Formanti, Digitalizzazione, Agenda Digitale Europea, Civil Justice Program, Land Registration System

Abstract I registri immobiliari negli Stati membri dell'Unione Europea offrono un'ampia gamma di servizi che possono variare da un Paese a un altro in ragione di numerosi fattori (legislativi, organizzativi, tecnologici, etc).

Tuttavia tutti i registri immobiliari hanno in comune le attività di esame, registrazione e archiviazione di formalità ed atti immobiliari, derivanti dagli atti negoziali, amministrativi e giudiziali; le informazioni in essi contenute, con diverso grado di rilevanza giuridica e diversa forza probatoria, vengono messe a disposizione del pubblico e degli utenti professionali e costituiscono l'imprescindibile base di ogni transazione immobiliare.

Il progetto Land Registers Interconnection (LRI), condotto e finanziato dalla Commissione Europea, mira a fornire un unico punto di accesso, all'interno del portale europeo della giustizia elettronica (E Justice Portal), ai sistemi di pubblicità immobiliare dei paesi dell'UE partecipanti.

Attraverso questo punto di accesso cittadini e professionisti potranno interrogare e recuperare le informazioni dei Registri Immobiliari attraverso un'unica interfaccia multilingue, nel rispetto delle diversità, legali e tecniche, nazionali.

Il presente lavoro intende fornire un contributo alla comprensione dell'ambizioso progetto nel suo insieme, con un *focus* sul progetto IMOLA al cui sviluppo anche l'Agenzia delle Entrate partecipa fin dalle prime fasi preparatorie.

Saranno inoltre analizzate le condizioni necessarie per una eventuale partecipazione dell'Agenzia al programma di interconnessione dei registri immobiliari europei attraverso il progetto LRI Member State Connection 2.

L'Interconnessione dei Registri Europei della Proprietà Immobiliare: progetti e primi risultati

1 | LA TRASFORMAZIONE DIGITALE DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

La recente esperienza della pandemia ha reso evidente l'importanza del "digitale", tanto nella realizzazione dei bisogni quotidiani dei cittadini quanto nei loro rapporti con le istituzioni. Inoltre, la possibilità di svolgere numerose importanti attività da remoto ha consentito anche alle pubbliche amministrazioni di non interrompere l'erogazione dei servizi pubblici nonostante le inevitabili limitazioni imposte dalla crisi sanitaria.
Tuttavia, ci si è anche resi conto che bisogna fare di più. Non tutti i servizi sono online e facilmente accessibili. Non tutte le procedure possono essere utilizzate da remoto. Non tutti i processi sono snelli e ottimizzati. Questo rappresenta per le amministrazioni pubbliche una grossa sfida ma al contempo una non trascurabile opportunità.
Nell'ambito specifico dei servizi di pubblicità immobiliare si evidenzia, come esempio, il caso italiano in cui durante la crisi pandemica è stato possibile, grazie all'alto grado di digitalizzazione della banca dati e dei servizi, ridurre al minimo gli accessi allo sportello, gestendo in lavoro agile tutte le fasi di lavorazione dei flussi di aggiornamento, pervenuti, in massima parte, da canale telematico. Anche per i servizi di consultazione l'impatto è stato contenuto, considerata la possibilità di eseguire on line le ispezioni che, in tale modalità, rappresentano circa il 98% dei servizi ordinariamente richiesti; inoltre, con un sistema di gestione appuntamenti si è regolato ed ottimizzato il flusso degli accessi fisici agli uffici, ancora necessari, specie per la consultazione della documentazione meno recente su supporto cartaceo. Tale esperienza ha fatto maturare anche iniziative per sviluppare nuovi servizi, come la consultazione telematica anche della documentazione cartacea, previa digitalizzazione *on-demand* (di cui si dirà più avanti).
La trasformazione digitale delle pubbliche amministrazioni è infatti una delle priorità dell'attuale Commissione Europea e delle agende di tutti i governi europei. Essa si traduce in particolare nella creazione di servizi pubblici di facile utilizzo per il cittadino e nella semplificazione dei processi ad essi collegati.
Inoltre, un principio cardine che spinge le pubbliche amministrazioni verso la trasformazione digitale è quello cosiddetto del "*ones only*" secondo il quale i cittadini dovrebbero fornire i propri dati alla pubblica amministrazione una sola volta, spettando quindi ai diversi enti pubblici di collaborare e scambiare i dati quando necessario e quando viene fornito il consenso dell'utente.
Nel panorama normativo italiano già da diversi anni sono state introdotte importanti riforme nel campo della digitalizzazione, considerata come principale elemento di innovazione tecnologica per i processi e i servizi della Pubblica Amministrazione ed elemento trasversale negli attuali percorsi di riforma, come indicato anche nel "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza"[1].

[1] Per una breve analisi del contesto delle riforme della PA in Italia, con focus sul processo di digitalizzazione, sulla collocazione del nostro Paese all'interno dell'indice DESI (Digital Economy and Society Index), nonché sulla revisione e semplificazione dei processi, elemento necessario per rendere efficaci gli interventi di transizione al digitale, si veda il contributo di Grassi, Grimaldi, Lucchese: Digitalizzazione degli archivi della Pubblicità Immobiliare e ottimizzazione nella gestione della documentazione cartacea attraverso il modello delle Sezioni Stralcio in Territorio Italia, 2021.

2 | IL QUADRO EUROPEO DI INTEROPERABILITÀ (EIF)

Il quadro europeo di interoperabilità (*European Interoperability Framework*) è il principale documento europeo che definisce l'interoperabilità e può fungere da modello per le pubbliche amministrazioni nella creazione di servizi pubblici o nella trasformazione di quelli esistenti.
Il Modello Concettuale EIF fornisce una panoramica delle diverse parti necessarie per rilasciare tali servizi. Un elemento costitutivo di tale modello sono i *base registries*, che sono le fonti autentiche dei dati *master* per i diversi processi che la pubblica amministrazione deve porre in essere. Ne sono esempio i registri anagrafici, i registri delle imprese, i registri fallimentari, e naturalmente i registri immobiliari.

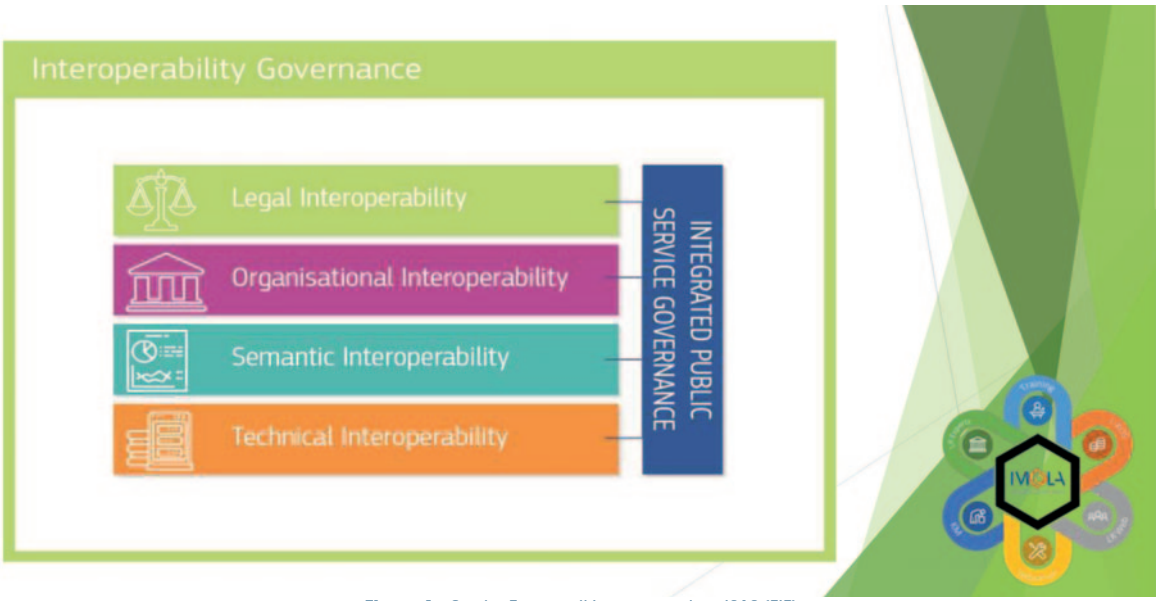

Figura 1 – Quadro Europeo di Interconnessione ISA2 (EIF)
Fonte: Camy, J, Fraga, A. "IMOLA III overall management vision, results, and future: A summary based on images"
IMOLA III Project: The European Land Register Document (ELRD):
A common Semantic Model for Land Registers Interconnection Version 1.1 (eBook).
ISBN: 978-2-9602448-5-4 Editors: Fraga, A., Ioriatti, E., ELRA. (2022)

I registri di base costituiscono dunque la pietra angolare dei servizi pubblici ed è per questo motivo che il loro funzionamento ottimale è fondamentale per il regolare flusso dei processi nelle pubbliche amministrazioni e per lo scambio delle informazioni in essi contenute.

La struttura dei registri base deve perciò contenere le informazioni che sono utili alle amministrazioni centrale e locali per potere definire le azioni e politiche necessarie per rispondere alle criticità del paese.

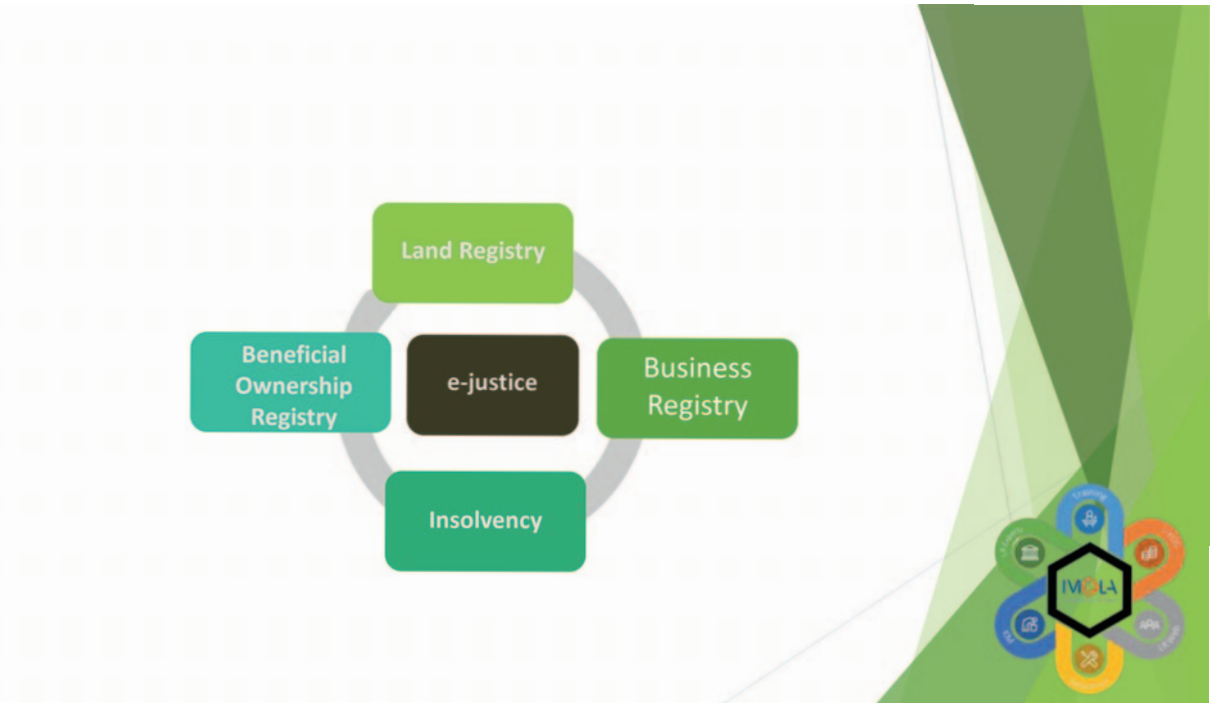

Figura 2 - Schema dell'interconnessione dei registri giuridici europei
Fonte: Camy, J, Fraga, A. "IMOLA III overall management vision, results, and future: A summary based on images".
IMOLA III Project: The European Land Register Document (ELRD):
A common Semantic Model for Land Registers Interconnection Version 1.1 (eBook).
ISBN: 978-2-9602448-5-4 Editors: Fraga, A., Ioriatti, E., ELRA. (2022)

Tuttavia, la trasformazione digitale non è un obiettivo facile da raggiungere e vi sono numerose sfide da affrontare sul piano giuridico, organizzativo, semantico e tecnico. Per tali ragioni la Commissione Europea, attraverso il Programma per l'Europa Digitale, fornisce diversi *framework*, strumenti e servizi che possono essere riutilizzati dalle pubbliche amministrazioni in tutta Europa. Tra questi servizi, a livello organizzativo, vi sono l'accesso al registro base e *l'Interconnection Framework* e, a livello tecnico, l'*Interoperability Test Bed*.

Con riferimento all'interconnessione dei *Base Registries* una specifica difficoltà da affrontare è quella di tipo semantico. Al fine di consentire la massima comprensibilità dei dati scambiati tra pubbliche amministrazioni è necessario ricercare un significato comune per tali dati e a tal fine la Commissione Europea ha creato i cosiddetti *Core Vocabularies*. Si tratta di modelli di dati semplificati, riutilizzabili ed estensibili che "catturano" le caratteristiche fondamentali di un'entità in modo indipendente dal contesto. Sono numerosi i vocabolari di base e relativi profili di applicazione forniti dalla Commissione europea. Tra questi il *Core Person*, il *Core Business* ed il *Core Location*. Una varietà di compiti possono essere eseguiti con il loro ausilio. Attraverso il *Core Public Service Vocabulary - Application Profile* (CPSV-AP) è possibile descrivere i servizi pubblici. Attraverso il BRegDCAT-AP, è possibile descrivere i dati in registri di base. Inoltre, è possibile utilizzare anche quest'ultimo modello di dati come uno dei *building blocks* per creare registri dei registri.

Il progetto IMOLA, di cui si dirà diffusamente più avanti, è un importante esempio di come riutilizzare i vocabolari di base e altri strumenti e servizi forniti dalla Commissione europea per migliorare la comprensione dei dati scambiati a livello transfrontaliero. Esso riutilizza specifiche semantiche come i vocabolari di base, nonché servizi come il Test Bed. Il risultante documento del registro immobiliare europeo (ELRD) facilita l'accessibilità ai dati del registro immobiliare dei diversi Stati membri e rappresenta un elemento fondamentale per la creazione di servizi pubblici transfrontalieri di facile utilizzo per le istituzioni ed i cittadini europei.[2]

3 | LE RAGIONI DELL'INTERCONNESSIONE DEI REGISTRI DELLA PROPRIETÀ A LIVELLO EUROPEO

L'istituto giuridico della proprietà, e di quella immobiliare in particolare, viene disciplinato in ogni ordinamento giuridico attraverso una dettagliata regolamentazione che ne delimita il contenuto, i modi di acquisto, i limiti e le facoltà (articolo 832 e seguenti codice civile). Tale disciplina, che attiene all'aspetto "statico" dell'istituto, sotto il profilo del diritto internazionale comparato, è strettamente condizionata dal principio della *Lex rei sitae* e non è oggetto, nel diritto comunitario, di competenza concorrente del legislatore comunitario.[3]

Tuttavia, l'ordinamento giuridico non si limita a considerare l'aspetto "statico" del diritto di proprietà ma ne contempla e regola altresì il momento dinamico: nel momento in cui la proprietà viene trasferita da un soggetto a un altro l'ordinamento deve garantire che tale passaggio sia supportato da una serie di strumenti idonei a conferire certezza e legalità della transazione affinché i terzi vi possano fondare il proprio legittimo affidamento e il mercato nel suo insieme ne tragga vantaggio.

Tali strumenti si collocano nella sfera dei **sistemi di registrazione immobiliare** i quali, in ogni ordinamento giuridico, svolgono un ruolo fondamentale nella circolazione della proprietà immobiliare e nel mercato del credito ipotecario.

I sistemi di registrazione della proprietà immobiliare in ambito europeo variano considerevolmente in ragione di numerosi fattori, legislativi, organizzativi e tecnologici.[4] Tutti però, in vario modo e con diversi effetti, detengono le informazioni fondamentali per una sicura circolazione immobiliare.

La finalità primaria dei dati presenti nei registri immobiliari è la certezza giuridica dei diritti di proprietà e dei diritti di terze parti in relazione a una data unità immobiliare. I dati conservati nei registri immobiliari sono utilizzati il più delle volte sulla base di un interesse legittimo legato a un potenziale cambio di proprietà oppure a una pretesa in qualità di terza parte. Oltre a svolgere questo ruolo importante sul piano giuridico, contribuiscono a rendere trasparente il mercato immobiliare a livello europeo, svolgendo così un ruolo importante nei confronti delle politiche oltre che nei confronti dei professionisti e dei soggetti che operano nel settore immobiliare.

[2] Per il Base Registry Access and Interconnection Framework consultare: Base Registries Access and Interconnection Framework (BRAIF) | Joinup (europa.eu)
Per l'E-Government Core Vocabularies consultare:
https://ec.europa.eu/isa2/sites/default/files/egovernment_core_vocabularies_handbook.pdf
Per l'European Interoperability Framework: https://ec.europa.eu/isa2/sites/default/files/eif_brochure_final.pdf

[3] Il limite è posto dall'articolo 345 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea, secondo il quale "I trattati lasciano del tutto impregiudicato il regime di proprietà esistente negli Stati membri".

[4] *Cfr* LODDE, A.: *L'interconnessione dei registri europei della proprietà immobiliare: il caso italiano e spagnolo a confronto*, Territorio Italia, n. 2/2017.

I registri immobiliari, infatti, possono essere utilizzati a livello nazionale anche nel contesto di situazioni transfrontaliere e presentano quindi una dimensione relativa al mercato unico.

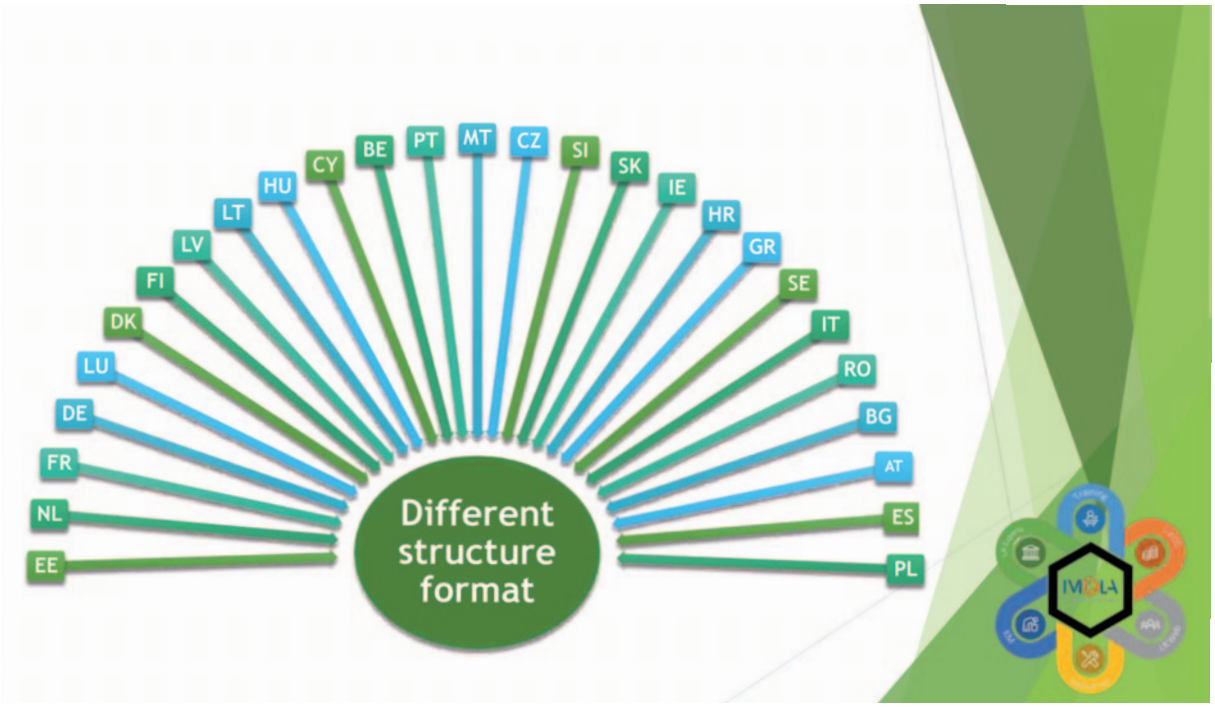

Figura 3 - La situazione attuale di diversità
Fonte: Camy, J, Fraga, A. "IMOLA III overall management vision, results, and future: A summary based on images".
IMOLA III Project: The European Land Register Document (ELRD):
A common Semantic Model for Land Registers Interconnection Version 1.1 (eBook).
ISBN: 978-2-9602448-5-4 Editors: Fraga, A., Ioriatti, E., ELRA. (2022)

Sono numerose le circostanze in cui i registri immobiliari possono essere utilizzati a livello transfrontaliero:

- Un esempio tipico dell'uso dei registri immobiliari riguarda il contesto dell'acquisto di un bene immobile in un altro Stato membro allorché cittadini e professionisti desiderano verificare lo stato giuridico e i confini di un bene situato all'estero o l'accuratezza della registrazione di un bene di proprietà
- I registri immobiliari possono essere consultati nel contesto di procedimenti giudiziari correlati a beni immobili, tra i quali l'esecuzione di decisioni giudiziarie
- I registri immobiliari possono inoltre essere consultati a fini di scambio delle informazioni tra autorità fiscali. A norma della direttiva 2011/16/UE le informazioni relative a proprietà e redditi immobiliari sono oggetto di scambio automatico a livello transfrontaliero tra le autorità fiscali dello Stato membro in cui è situato il bene e le autorità fiscali dello Stato membro in cui il proprietario del bene è residente
- I registri immobiliari possono essere utilizzati per ottenere informazioni relative a gravami attivi

sui beni immobili. Questo può essere il caso, ad esempio, di consultazioni da parte di istituti finanziari nel contesto della concessione di prestiti e ipoteche

- Le autorità possono consultare i registri immobiliari nell'ambito di procedimenti in materia di obblighi fiscali, compreso il recupero di imposte, dazi e altre misure disciplinate dalla direttiva 2010/24/UE
- La consultazione dei registri immobiliari può avere luogo anche nel contesto delle successioni. Specificamente, il regolamento (UE) n. 650/2012 stabilisce che l'autorità di rilascio di un certificato successorio europeo verifichi le informazioni relative ai beni di proprietà del defunto
- Nell'ambito delle procedure di fallimento, le ricerche nei registri immobiliari possono essere effettuate sia da un'autorità sia dai creditori.

Per tutte le finalità sopra richiamate risulta evidente l'utilità di una interconnessione a livello europeo dei registri degli stati membri.[5]

4 | INTERCONNESSIONE DEI REGISTRI IMMOBILIARI: UNITI NELLA DIVERSITÀ

Nel corso della lunga storia che ha riguardato la registrazione delle informazioni sui beni immobili, risalente al XIX secolo, sono emersi due sistemi prevalenti: un sistema di trascrizione degli atti (Deed System) e un sistema di registrazione dei titoli (Title System).

Un atto certifica una specifica transazione; esso è l'elemento di prova di un determinato accordo (quale ad esempio la vendita di un bene immobile) ma non costituisce di per sé una prova del diritto legale delle parti contraenti di stipulare tale accordo e di portarlo a compimento. Secondo il sistema alternativo, ove ad essere registrato è il titolo di proprietà, l'iscrizione nel registro del titolo costituisce una prova della proprietà.

Attualmente 23 Stati Membri dispongono del sistema basato sul titolo di proprietà o di entrambi i sistemi, mentre quattro Stati Membri (Italia, Francia, Belgio e Lussemburgo) si avvalgono del sistema di trascrizione degli atti. In alcuni Stati membri è avvenuto uno spostamento graduale dal sistema basato sugli atti al sistema basato sul titolo di proprietà, ma non si sono verificati cambiamenti in senso opposto.

I *"Deed systems"* si caratterizzano inoltre per essere il registro impiantato su base personale. Si trascrivono (in realtà si depositano) gli atti contenenti negozi giuridici realizzati da un certo soggetto. Nei *"Title systems"* invece la tenuta del registro segue la tecnica del foglio reale, il che significa che l'archivio è ordinato per immobili e ogni foglio contiene tutta la storia giuridica della proprietà.

La notevole diversità che caratterizza l'istituzione registrale nei Paesi europei potrebbe rendere estremamente difficile la realizzazione dell'interconnessione anche per motivi legati alla gestione amministrativa degli stessi: per molti Stati membri i registri di diverso tipo già descritti sono centralizzati a livello nazionale, cioè coprono l'intero territorio del Paese. Ciò non vale invece nel caso della Francia e della Germania. In Spagna esiste un sistema misto: oltre ai 1.000 registri con competenze esclusive e banche dati, il Paese fornisce anche una piattaforma nazionale interconnessa. In Grecia vige un sistema analogo, con una banca dati del catasto gestita da una società a livello centrale per l'intero Paese e aggiornata grazie ai catasti locali in base alle rispettive transazioni.

[5] Si veda in proposito la Relazione della Commissione al Parlamento Europeo e al Consiglio 9.3.2022 COM(2022) 87 final, che valuta la necessità e la proporzionalità dell'armonizzazione delle informazioni contenute nei registri immobiliari nazionali degli Stati membri e la necessità di interconnettere tali registri.

Il tema dell'integrazione tra i registri della proprietà e i registri catastali è sempre più sentito per rafforzare i diritti reali con una più accurata e aggiornata rappresentazione degli immobili mirata anche alla georeferenziazione degli stessi.
La maggior parte degli Stati membri dispone di registri digitalizzati, accessibili online. Vi sono tuttavia alcune eccezioni. In Francia, i dati contenuti nei registri locali, sebbene siano digitalizzati, non sono accessibili online, e i risultati delle richieste sono forniti manualmente.
In Italia, i servizi immobiliari gestiti dall'Agenzia delle entrate sono 138; essi sono interconnessi telematicamente e consultabili online tramite appositi servizi telematici. La ricerca può essere eseguita su qualsiasi circoscrizione del territorio nazionale in cui ha sede il servizio, ad esclusione della Provincia di Trento (che gestisce anche i Comuni di Magasa, Valvestino e Pedemonte in Provincia di Brescia e Vicenza), delle intere Province di Bolzano, Trieste, Gorizia e delle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare (alcuni Comuni della provincia di Udine ed il Comune di Cortina d'Ampezzo, che ha giurisdizione anche sui Comuni di Livinallongo del Col di Lana e di Colle Santa Lucia).
L'ispezione online, è invece possibile limitatamente alle informazioni archiviate in formato elettronico.
La spinta che viene dalle numerose iniziative e dai progetti in ambito comunitario rafforza l'obiettivo di rendere accessibili telematicamente tutti i documenti gestiti e conservati negli archivi della pubblicità immobiliare, riuscendo a ricomprendervi anche i periodi disponibili a tutt'oggi solo in formato cartaceo[6].

5 | IL PROGETTO LRI

Il progetto Land Registers Interconnection (LRI) mira a fornire un unico punto di accesso, attraverso il portale europeo della giustizia elettronica (e-Justice portal), ai registri immobiliari dei paesi dell'UE partecipanti[7]. L'accesso alle informazioni immobiliari attraverso tale unico portale europeo consentirà di superare gli attuali problemi di discrepanza, complessità e molteplicità dei sistemi di registrazione immobiliare tra gli Stati membri in quanto, utilizzando questo unico punto di accesso, cittadini e professionisti potranno interrogare e recuperare le informazioni rilevanti attraverso un'unica interfaccia adattiva multilingue, nel rispetto delle specificità legali e tecniche nazionali.

Dopo una fase preliminare di studio della fattibilità del progetto, avviata dalla DG Justice della Commissione Europea, il progetto ha avuto concretamente inizio nel mese di marzo 2018 con l'obiettivo di implementare la parte nazionale della piattaforma LRI (Land Registers Interconnection) e collegare i registri di Austria ed Estonia al motore di ricerca immobiliare paneuropeo presso il portale della giustizia elettronica e-Justice.
Entrambi gli stati pilota hanno analizzato vari aspetti dell'interconnessione transfrontaliera dei rispettivi registri nazionali quali l'armonizzazione delle funzioni di ricerca, le questioni connesse ai sistemi di pagamento ed il miglioramento del sistema di autenticazione al portale. I partner del progetto hanno quindi presentato le proprie proposte di miglioramento per il servizio LRI alla Commissione

[6] Per un approfondimento sul tema: Grassi, Grimaldi, Lucchese: Digitalizzazione degli archivi della Pubblicità Immobiliare e ottimizzazione nella gestione della documentazione cartacea attraverso il modello delle Sezioni Stralcio in Territorio Italia, 2021.

[7] L'interconnessione dei Registri Immobiliari (LRI) rappresenta un ulteriore passo verso il completamento del disegno europeo che ambisce all'interconnessione dei diversi registri giuridici, iniziato con l'interconnessione dei Registri delle imprese-Direttiva BRIS- seguito dal Regolamento UE 2015/848 sulle procedure concorsuali e, più recentemente, dal Registro degli effettivi beneficiari-BORIS-, le cui disposizioni sono state stabilite nella Direttiva(UE) 2018/843 del 30 maggio 2018 avente lo scopo di prevenire il riciclaggio di denaro o il finanziamento del terrorismo.

Europea così da consentire ai futuri Membri interessati al progetto di beneficiare del bagaglio di conoscenze ed esperienze condivise nei *reports* rilasciati.

Come risultato di tale primo progetto pilota, potenzialmente tutti i 500 milioni di cittadini europei, tutte le aziende e i gruppi di utenti professionali (ad es. giudici, funzionari dei tribunali, notai, avvocati) di tutti gli Stati membri possono consultare i Registri di Estonia e Austria per acquisire informazioni relative alla proprietà immobiliare.

Il secondo progetto pilota di interconnessione dei registri immobiliari degli Stati membri, finanziato dell'UE, è iniziato a marzo 2020 e si è concluso a ottobre 2021. Nel quadro del progetto, la Lettonia ha connesso il proprio registro alla piattaforma di interconnessione. L'Ungheria, il Portogallo e la Spagna hanno intrapreso un'analisi approfondita per comprendere appieno le condizioni specifiche da soddisfare prima di varare la connessione dei registri nazionali.

Per quanto riguarda il registro immobiliare italiano, l'Agenzia delle entrate è stata coinvolta fin dal principio nella fase di analisi e progettazione, fornendo attraverso appositi questionari le informazioni utili all'inquadramento del sistema di registrazione immobiliare italiano, non solo sotto il profilo giuridico ma anche con riguardo agli aspetti organizzativi e tecnologici che lo caratterizzano.

L'eventuale partecipazione attiva al progetto di interconnessione richiede tuttavia sforzi organizzativi e impegno di risorse non indifferenti, come dimostrano le sperimentazioni finora condotte da alcuni Stati membri (Austria, Estonia e Lettonia).

Sarà in primo luogo necessario analizzare, progettare e implementare i servizi *web* nazionali affinché possano comunicare con la piattaforma di interconnessione dei registri immobiliari all'interno del portale e-Justice.

Sarà inoltre necessario suddividere in differenti *work packages*[8] l'obiettivo principale e schedulare la loro realizzazione.

Le maggiori difficoltà potrebbero riguardare il sistema di controllo accessi ed il sistema dei pagamenti. Tuttavia, a fronte di tali difficoltà, si potrebbe pensare alla possibilità di attivare con gradualità e con limitazioni i servizi di consultazione, privilegiando ad esempio quelli che non richiedono alcun corrispettivo.

Per la partecipazione alla sperimentazione è previsto un co-finanziamento della Commissione Europea che copre l'80% delle spese da sostenersi e ciò costituisce un importante stimolo per i paesi partecipanti, limitandone le difficoltà quantomeno sotto l'aspetto dell'impegno economico.

[8] In particolare occorrerà prevedere diversi "blocchi" di attività ai quali far seguire i rispettivi deliverables entro i tempi assegnati. La sperimentazione condotta da Austria ed Estonia ha per esempio individuato 5 blocchi di attività:
WP1: Gestione e Coordinamento del Progetto
WP2: Business Analysis and Solution Design per le richieste/risposte sulla piattaforma LRI
WP3: Sviluppo, test e distribuzione di componenti nazionali per le richieste/risposte sulla piattaforma LRI
WP4: Adeguamento del Portale Nazionale di Autenticazione per limitate categorie di professionisti
WP5: Pubblicità e diffusione dei risultati.

6 | IL PROGETTO IMOLA - MODELLO DI INTEROPERABILITÀ PER I REGISTRI IMMOBILIARI

Il contributo fornito dall'Agenzia delle entrate alla realizzazione del più ampio progetto LRI si è finora concentrato sulla partecipazione attiva allo sviluppo, nelle sue varie edizioni, del progetto IMOLA, considerato a ragione come essenziale complemento per la realizzazione dell'obiettivo di una efficace ed utile interconnessione. In questo capitolo si fornirà una descrizione sintetica dell'architettura del progetto.

Le precedenti esperienze nel campo dell'interconnessione[9] hanno dimostrato che anche quando tale collegamento telematico tra i Servizi di pubblicità immobiliare risulti possibile e relativamente semplice, la mancanza di una adeguata comprensione del significato delle informazioni le rende prive di qualsiasi utilità pratica. Ed è per questo che le transazioni immobiliari sono ancora condotte da esperti locali e in ambito nazionale. Le informazioni transfrontaliere dei registri immobiliari, infatti, diventano utili per i potenziali utenti solo a condizione che esse siano comprensibili e perché ciò accada è necessario fornire, insieme alle informazioni, il loro significato legale e il relativo grado di affidamento e di completezza. Ovviamente ciò dipende strettamente dalla natura e dai principi che presiedono a ciascun sistema di registrazione immobiliare.

In particolare, come già evidenziato sopra, in un sistema di registrazione appartenente ai "*Title Systems*" le informazioni fornite sono interamente affidabili dal momento che l'effetto della buona fede conferisce protezione a chiunque faccia in buona fede legittimo affidamento sul contenuto del registro. Viceversa, in altri tipi di sistemi di registrazione, e principalmente nei "*Deed Systems*" le informazioni devono essere controllate e completate con ulteriori ricerche, soprattutto in ambito catastale, per poter raggiungere un certo grado di completezza.

Sebbene i sistemi di pubblicità immobiliare siano stati creati per generare trasparenza nel mercato immobiliare attraverso un certo grado di certezza legale, essi assolvono tale compito in modo diverso a seconda del ruolo loro attribuito in ciascun ordinamento giuridico nazionale, così che la questione cruciale diventa quella di identificare gli specifici effetti della registrazione in ogni paese e compararli con quelli prodotti in altri ordinamenti, in special modo quando le risultanze di ciascuno di loro sono rinvenibili presso un unico punto di accesso per gli utenti.
IMOLA è un progetto di ricerca sviluppato dall'associazione ELRA (European Land Registry Association) come contributo alle iniziative della Commissione Europea volte all'interconnessione dei registri degli Stati Membri; esso rappresenta dunque un tentativo di realizzare un modello unificato e comprensibile di informazioni immobiliari a livello transfrontaliero.

Il progetto, iniziato nel 2014, si è sviluppato in forma incrementale in tre fasi:

IMOLA I (2014-2016): Si è raggiunto come primo traguardo il consenso dei partecipanti riguardo la struttura della informazione registrale condivisa (ELRD European Land Registry Document);

IMOLA II (2017-2019): Si è pervenuti alla strutturazione del contenuto del modello ELRD secondo una ontologia che permetta l'applicazione di una architettura e linguaggi del *Web* Semantico, con lo sviluppo di un primo schema XSD/XML, contenente le regole operative del modello proposto, allineato con lo Schema Europeo di Interoperabilità (EIF)

[9] Si fa riferimento al servizio fornito da EULIS - The European Land Information Service (EULIS).

IMOLA III (2020-2022): Si è pervenuti al consolidamento del sistema, estendendo il Corpus semantico all'ambito ambientale, e arricchendolo con l'assegnazione di attributi giuridici. A tale ultimo fine si è scelto di utilizzare la metodologia comparatistica dei "formanti" elaborata dal prof. Rodolfo Sacco e adattata allo scopo dalla prof.ssa Elena Ioriatti dell'Università di Trento. Si è inoltre fatto ricorso all'utilizzo di soluzioni di intelligenza artificiale per l'aggregazione dei dati di legislazione, giurisprudenza e schede elaborate da ELRA. Ciò è stato possibile attraverso lo sviluppo della piattaforma IMOLA (IMOLA KNOWLEDGE MANAGER) col suo *repository* I-KOS.

Il progetto IMOLA ha affrontato il problema del rilascio di un'unica ed efficace informazione dagli Stati membri costruendo un unico e armonizzato modello di informazioni.

L'idea originale del Progetto IMOLA parte dalla convinzione che sarebbe stato vantaggioso, per gli utenti europei, ottenere informazioni immobiliari tramite il portale e-Justice e, in particolare, ottenerle in un formato o modello comune. Questa idea è stata esplorata dalla comunità di esperti di registrazione immobiliare che costituiscono il *network* European Land Registry Network (ELRN), comprendente 29 componenti di 22 Paesi Membri. La prima domanda a cui la rete ELRN si è prefissata di rispondere è stata se i diversi registri europei abbiano abbastanza elementi in comune per consentire la creazione di un modello comune di rilascio delle informazioni di interesse.

La Rete ha rapidamente stabilito che ogni registro è organizzato secondo uno schema o formato, applicabile non solo ai *Title Systems*, tipicamente organizzati attraverso la tecnica del foglio reale, ma anche ai *Deed Systems*, originariamente impiantati e organizzati con la tecnica del foglio personale.

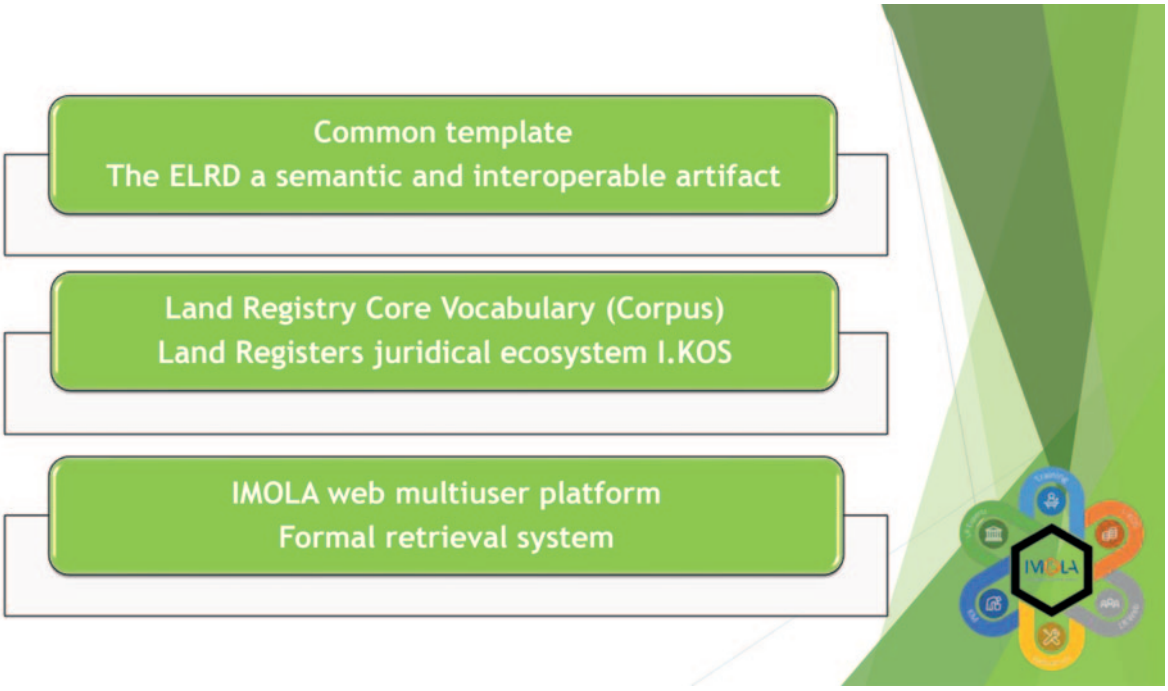

Figura 4 - Gli obiettivi di IMOLA
Fonte: Camy, J, Fraga, A. "IMOLA III overall management vision, results, and future: A summary based on images".
IMOLA III Project: The European Land Register Document (ELRD): A common Semantic Model for Land Registers Interconnection Version 1.1 (eBook).
ISBN: 978-2-9602448-5-4 Editors: Fraga, A., Ioriatti, E., ELRA (2022)

6. 1 | Il modello ELRD (European Land Registry Document)

Lo studio approfondito della struttura dei diversi registri europei, condotto dalla rete ELRN in numerosi seminari e incontri di studio, ha portato alla definizione di una struttura del modello proposto (ELRD), suddiviso in tre parti:

La parte "A" è destinata a definire in forma flessibile ciò che si intende per unità di registrazione e che nel linguaggio condiviso viene denominata Land Registry Unit. Tale entità descrive in ogni sistema di registrazione la realtà fisico-giuridica oggetto della storia registrale, ed è caratterizzata dall'assegnazione di un identificativo e di una localizzazione. Nel modello ELRD l'oggetto si arricchisce delle limitazioni pubbliche definite utilizzando i glossari della Direttiva Inspire, consentendo in tal modo una connessione tra l'immobile e il regime giuridico che lo caratterizza sotto il profilo ambientale, urbanistico e dell'uso del suolo[10].

La parte "B" connette gli elementi identificativi e descrittivi della parte A con la titolarità, distinguendo all'interno del diritto principale iscritto (*Title*), gli effetti giuridici dello stesso secondo il regime di ciascuno Stato (*Class of Title*) e l'accordo sostanziale o materiale che funge da veicolo per la iscrizione (*Entitlement)*. Completano il quadro i dati del documento attraverso il quale si documenta l'accordo (Atto Pubblico, Amministrativo o Giudiziale) e inoltre le restrizioni di carattere personale riguardanti la persona del titolare debitamente classificate e meta datate.

La parte "C" è destinata a contenere i pesi o gravami che interessano l'unità registrale, organizzati per data di registrazione e classificati in quattro tipi: Ipoteche, restrizioni giudiziali, diritti reali, altri pesi e limitazioni con un contenuto residuale che ingloba, debitamente classificate, una gran varietà di limiti amministrativi, fiscali, urbanistici, etc., in quanto relativi all'unità immobiliare e non riferibili al territorio in modo generico, nel qual caso si troverebbero inclusi nelle limitazioni pubbliche contenute nella parte A[11].
Le tre parti della struttura dell'ELRD sono precedute da una pagina iniziale (*front page*) contenente i metadati basici dell'informazione rilasciata.
I numerosi *workshop* organizzati dall'associazione hanno stabilito che, almeno in teoria, sarebbe possibile creare un modello che sia in grado di acquisire le informazioni rilevanti da qualsiasi registro. La sfida tecnica consiste nel come acquisire i dati rilevanti da ciascun registro immobiliare nazionale e riordinarli per adattarli al modello condiviso. È stato dunque necessario immaginare e sviluppare un processo automatizzato che tenga conto di come ogni registro organizza i propri dati e di come tali dati sono "strutturati". La strutturazione dei contenuti si basa su un Corpus Semantico che, oltre alle definizioni di ciascun termine e alla relativa organizzazione mediante una Ontologia, si completa con una serie di regole giuridico/semantiche che garantiscono la coerenza del modello e che si rappresentano attraverso uno schema in linguaggio formale che permette l'identificazione, la lettura, l'estrazione e l'interoperabilità di ciascuno dei dati che lo integrano a livello di linguaggio comprensibile per le macchine mediante la creazione di servizi (XSD/XML). A tal fine è stato previsto un disegno flessibile e una piattaforma *web* che permette a ciascuno Stato di definire il contenuto delle proprie informazioni secondo il proprio sistema giuridico.

[10] Nei sistemi a base reale tale collegamento alle limitazioni pubbliche che caratterizzano il regime statutario dell'immobile sono registrate nella scheda che contiene ogni vicenda storicamente legata alla proprietà, laddove invece tale collegamento non è immediatamente reperibile nei registri che, come quello italiano, registrano le vicende giuridiche che hanno ad oggetto un certo immobile con riferimento alla persona del titolare.

[11] Per un approfondimento del progetto, dei suoi avanzamenti nonché di suoi requisiti tecnici e giuridici cfr: IMOLA II Project The European Land Register Document (ELRD): A common Semantic Model for Land Registers Interconnection, e book scaricabile dal link https://www.elra.eu/downloads/

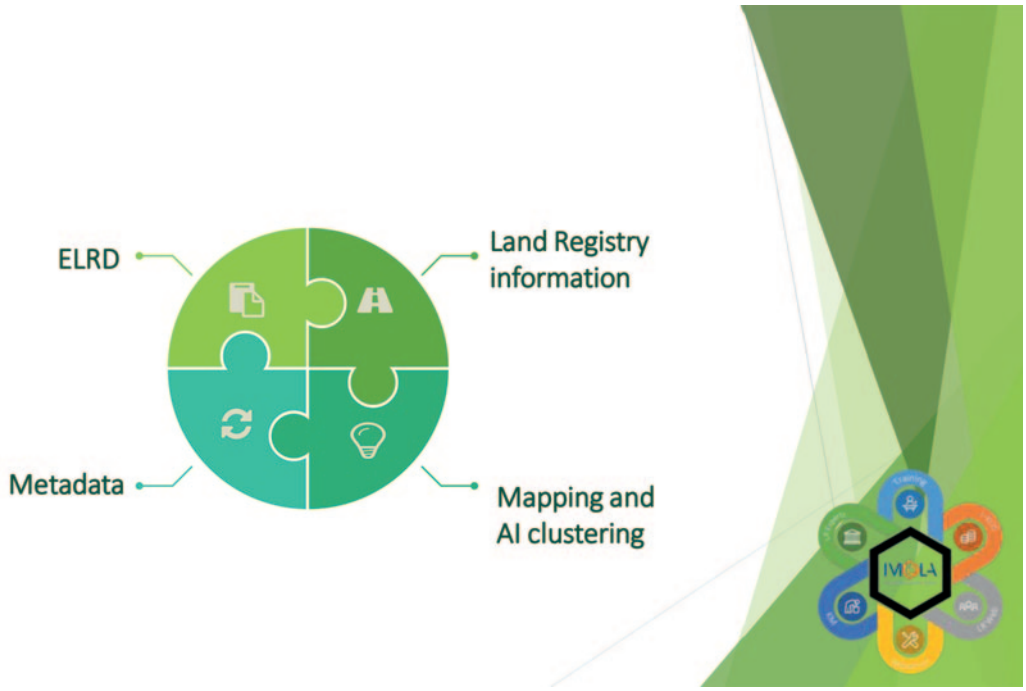

Figura 5 Informazioni armonizzate e interoperabili Fonte: Camy, J, Fraga, A. "IMOLA III overall management vision, results, and future: A summary based on images". IMOLA III Project: The European Land Register Document (ELRD): A common Semantic Model for Land Registers Interconnection Version 1.1 (eBook). ISBN: 978-2-9602448-5-4 Editors: Fraga, A., Ioriatti, E., ELRA. (2022)

6.2 | L'ecosistema giuridico-registrale I.KOS

Come si è detto, una caratteristica essenziale del Progetto Europeo di Interconnessione è il pieno rispetto di ciascuno dei differenti sistemi di registrazione in accordo con l'articolo 345 del TFU.

L'I.KOS è l'ecosistema giuridico/registrale che integra tutti i concetti dell'ELRD e permette il suo arricchimento automatico e la aggregazione di altri contenuti a esso relazionabili attraverso l'utilizzazione di soluzioni di intelligenza artificiale. La sua base giuridico/semantica si trova nel Corpus Semantico IMOLA, un ampio documento che contiene i seguenti elementi:

- Termini principali dell'informazione registrale, vale a dire definizioni astratte e accettate da tutti i sistemi, che agiscono come contenitori rispetto a ciascuno dei termini nazionali contenuti nell'informazione dei registri di ciascuno Stato. Tali termini si definiscono **Pivot** ed agiscono come *jolly* semantici. Essi permettono di connettere il mondo astratto dei concetti giuridici con le particolarità di ciascun sistema di registrazione, servendo come ponte di connessione della diversità concettuale tra i sistemi e permettendo, insieme ad altri elementi, di stabilire mappe comparative per una efficace applicazione del principio di adattamento, contenuto ormai in molti Regolamenti Europei.
- Relazioni semantiche tra i *pivot*, quali gerarchia, sinonimia e associazione, seguendo il linguaggio

standard SKOS, che serve da base all'ontologia dei termini dell'ELRD, per permettere la implementazione dell'architettura e dei linguaggi del *Web* Semantico allo scopo di rendere possibile l'utilizzazione di un processo di trasformazione del linguaggio naturale/informale in uno formale comprensibile a livello di macchina (concettualizzazione e formalizzazione).

- Assegnazione di attributi conformemente alla metodologia dei Formanti[12]. Tale tecnica consiste nella assegnazione di blocchi di domande associate a ciascun termine *pivot* dell'ELRD, in modo da facilitare ai membri della Rete la comprensione del contenuto e gli obiettivi di ciascuno di tali contenitori, incoraggiandoli a rispondere per ciascun caso con la semplice risposta si/no. La risposta è riferita non ai *pivot* o contenitori generici ma ad ognuno dei concetti nazionali in essi contenuti. Simultaneamente ciascuna risposta si associa al proprio fondamento giuridico (legislazione nazionale, giurisprudenza, pratica registrale). Successivamente la parametrazione di queste risposte mediante l'intelligenza artificiale nella piattaforma IMOLA renderà possibile la generazione di statistiche al livello di diritti reali e schemi comparativi di equivalenze o differenze rispetto a ciascun diritto reale contenuto nell'informazione registrale nel formato ELRD.

Figura 6 - L'ecosistema giuridico dei registri immobiliari
Fonte: Camy, J, Fraga, A. "IMOLA III overall management vision, results, and future: A summary based on images".
IMOLA III Project: The European Land Register Document (ELRD):
A common Semantic Model for Land Registers Interconnection Version 1.1 (eBook).
ISBN: 978-2-9602448-5-4 Editors: Fraga, A., Ioriatti, E., ELRA. (2022)

[12] Si tratta della metodologia di diritto comparativo elaborata dal giurista Rodolfo Sacco negli anni '60 del secolo scorso. L'applicazione di tale metodologia ai progetti IMOLA, unitamente all'adozione di un approccio fattuale e non teorico ai concetti giuridici, elaborato da Rudolph Schlesinger, è stata possibile grazie al contributo scientifico della prof.ssa Elena Ioriatti dell'Università di Trento e della dott.ssa Sara Giacomini, ricercatrice della stessa Università. In particolare la metodologia dei "Formanti" consente di definire gli attributi dei concetti giuridici in modo più completo e sistematico e organizzare la raccolta dei dati in un quadro strutturato; riempire le definizioni generali con un significato giuridico più accurato e dettagliato; identificare differenze e somiglianze tra diversi sistemi legali e tra le rispettive regole operative. Per maggiori dettagli sulla metodologia dei Formanti applicata al progetto IMOLA, Ioriatti E. e Giacomini S., Land registry interconnection and comparative law: towards a future aligned with EU digital transformation policy (eBook). ISBN: 978-2-9602448-5-4 Editors: Fraga A., Ioriatti E., ELRA. (2022)

È anche importante evidenziare che la interoperabilità dell'ELRD è basata sulla utilizzazione di vocabolari semantici europei (*building blocks*) ed in particolare:

- ISA2/SEMIC Core Vocabularies (Persone fisiche; Società registrate; Localizzazione)
- Glossario dei termini INSPIRE
- IMOLA *Core Vocabulary* registrale, finora inesistente, creato in questo progetto e sviluppato nel Corpus Semantico IMOLA.

Tutte le definizioni (*pivot*) sono in inglese ma attraverso la piattaforma si possono tradurre nelle differenti lingue nazionali, generando le Basi Dati Nazionali che incorporano, mediante il loro alloggiamento nei rispettivi contenitori *pivot* tutti i concetti nazionali, con i rispettivi attributi e relazioni semantiche, tradotti in ciascuna delle lingue ufficiali nazionali. Tale operazione di mappatura, condotta dai componenti della rete ELRN sulla piattaforma IMOLA, è facilitata attraverso la possibile riutilizzazione delle definizioni *pivot* in una percentuale che si aggira intorno al 60%.

6.3 | La Piattaforma IMOLA

La piattaforma IMOLA è il terzo pilastro fondamentale dell'infrastruttura creata attraverso il progetto IMOLA.

Dato il carattere innovativo del progetto, non esistevano strumenti nel mercato che potessero essere riutilizzati. Attraverso l'esperienza di pilotaggio, portata avanti nella fase II del progetto IMOLA, si è sviluppato uno strumento specifico che permette la creazione e la gestione dei contenuti e dei dati del progetto.
Si tratta di una piattaforma *web* multi-usuario e multiservizi, basata sull'architettura e i linguaggi del W*eb* Semantico, capace di supportare le lingue di differenti Stati, gestire la ontologia dell'ELRD e generare in modo automatizzato lo schema XSD/XML così come i distinti adattamenti nazionali, permettere l'assegnazione e la parametrazione di attributi ai singoli concetti giuridici nazionali mediante la metodologia dei Formanti. La piattaforma applica inoltre soluzioni di intelligenza artificiale per l'assegnazione di altri *set* di dati, quali legislazione, giurisprudenza e schede informative, utilizzando i rispettivi identificatori europei o nazionali.

Tale complesso sistema ha richiesto inoltre la creazione, attraverso ELRA ed il suo *network* ELRN, di un *back office* per la manutenzione e la evoluzione dei contenuti e un contratto di manutenzione tecnica su base annuale che includa tanto la piattaforma di sviluppo quanto la specifica piattaforma di formazione IMOLA Moodle.

La piattaforma sviluppa tre servizi *web*: WS1 per la ricezione dell'informazione da ciascun sistema nazionale in formato XML utilizzando come interfaccia comune lo schema dell'ELRD generato attraverso il "*customizer*"; WS2, per l'arricchimento dell'informazione nazionale in formato ELRD con i metadati dell'ecosistema I-KOS; WS3, per l'esportazione dell'informazione arricchita contenuta nell'ELRD e la generazione automatizzata di avvisi anti riciclaggio quando sussistano.

In conclusione, il pregio del progetto IMOLA consiste nell'aver progettato e sviluppato un sistema totalmente innovativo capace di gestire e fornire agli utenti europei, mediante l'accesso al portale e-Justice, un'informazione registrale armonizzata e arricchita con i metadati dell'ecosistema giuridico

I-KOS, nella prospettiva dell'interconnessione dei registri immobiliari promossa dalla Commissione Europea, con la riutilizzazione delle piattaforme europee BRIS e BORIS. In tal senso IMOLA rappresenta un progetto complementare e indispensabile che rafforza la sicurezza delle transazioni transfrontaliere e il mercato unico, assicurando l'interoperabilità dell'informazione immobiliare e la sua connessione con le altre informazioni relative alle limitazioni pubbliche e ambientali nonché la riutilizzazione di informazioni come efficace strumento nella lotta contro il riciclaggio di capitali.

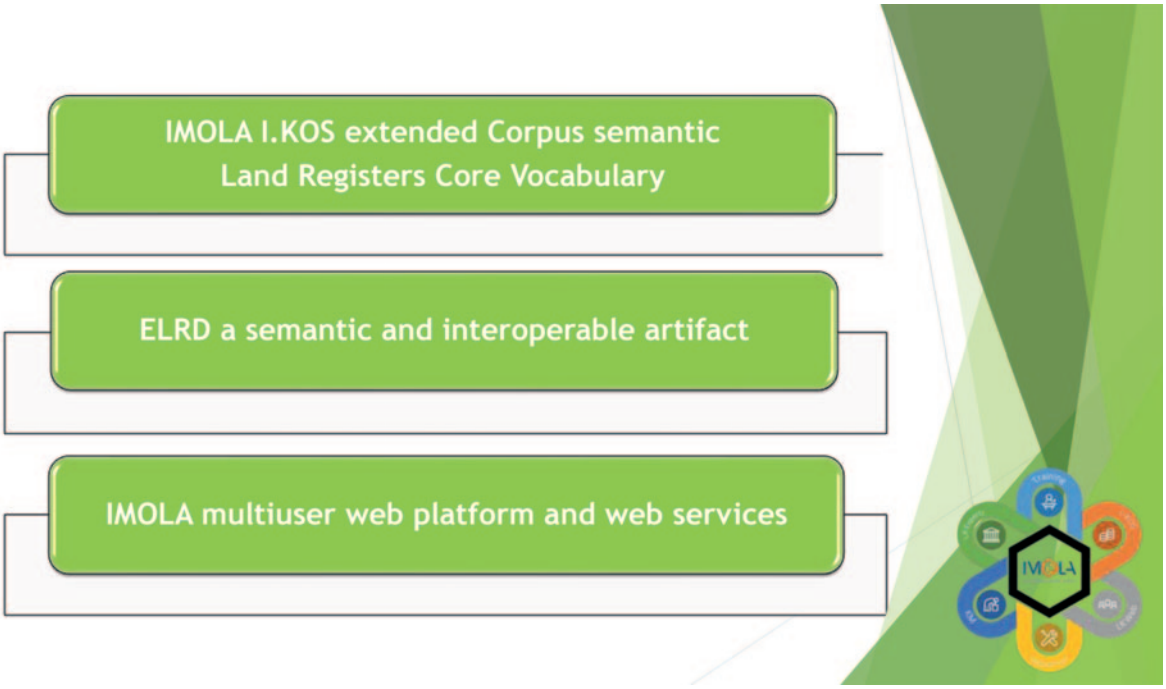

Figura 7 - Risultati Fonte: Camy, J, Fraga, A.
"IMOLA III overall management vision, results, and future: A summary based on images".
IMOLA III Project: The European Land Register Document (ELRD):
A common Semantic Model for Land Registers Interconnection Version 1.1 (eBook).
ISBN: 978-2-9602448-5-4 Editors: Fraga, A., Ioriatti, E., ELRA. (2022)

7 | I REGISTRI IMMOBILIARI ITALIANI E LA PROSPETTIVA DELL'INTERCONNESSIONE

Come più volte sottolineato, una efficace informazione immobiliare deve non solo essere comprensibile con riguardo al suo contenuto ma anche in relazione al suo grado di affidamento e di completezza. Ovviamente ciò dipende strettamente dalla natura e dai principi che presiedono a ciascun sistema di registrazione immobiliare. Quindi, come già evidenziato sopra, in un sistema di registrazione appartenente ai "*Title Systems*" le informazioni fornite sono interamente affidabili dal momento che l'effetto della buona fede conferisce protezione a chiunque faccia in buona fede legittimo affidamento sul contenuto del registro. Viceversa, in altri tipi di sistemi di registrazione, e principalmente nei c.d "*Deed Systems*" e tra questi il Registro Immobiliare Italiano, le informazioni devono essere controllate e completate con ulteriori ricerche per poter raggiungere un certo grado di completezza.
Pertanto la questione cruciale diventa quella di identificare gli specifici effetti della registrazione in ogni

Paese e compararli con quelli prodotti in altri ordinamenti, in special modo quando le risultanze di ciascuno di loro sono rinvenibili presso un unico punto di accesso per gli utenti.
Nel contesto giuridico europeo, il modello di registro immobiliare vigente in Italia rappresenta un'eccezione. Esso, infatti, si è evoluto come modello intermedio tra l'originario sistema di registrazione di atti, derivato da quello napoleonico (Deed System), e altri sistemi di civil law evoluitisi in sistemi di registrazione dei titoli (Title System), i quali ultimi sono maggioritari in Europa.

Infatti, a partire dall'emanazione del nuovo Codice Civile del 1942 il sistema della pubblicità immobiliare deviò molto dall'iniziale modello napoleonico evolvendosi in un nuovo sistema, più rispondente all'evoluzione sociale ed economica del Paese.

Inoltre, sotto il profilo dell'organizzazione delle informazioni, fin dall'anno 1985, con l'automazione dei servizi, le informazioni sono organizzate in sezioni o blocchi separati e la ricerca è facilitata dalla possibilità di ottenere le informazioni necessarie anche a partire dai dati dell'immobile oltre che dal soggetto titolare.

La particolarità del registro italiano delle trascrizioni, impiantato e mantenuto con la tecnica del foglio personale avrebbe potuto essere un ostacolo all'adozione del modello condiviso ELRD. Tuttavia, lo sviluppo delle tecnologie informatiche ha permesso di immaginare, anche per il sistema italiano, possibili soluzioni così da essere parte dell'ambizioso progetto portato avanti da IMOLA[13].
Il modello ELRD elaborato attraverso il progetto IMOLA è stato progettato per armonizzare l'insieme delle informazioni ottenibili dalla gran parte dei registri immobiliari europei e tenendo conto del fatto che nella maggior parte dei sistemi il foglio reale ha una struttura simile, consistente di tre parti distinte contenenti: a) la descrizione dell'immobile, b) la titolarità c) i diritti e oneri gravanti sulla proprietà, distinti in diritti d'uso e diritti di garanzia. Tutte queste informazioni, sebbene organizzate in modo differente nei registri immobiliari italiani, sono esportabili nell'ELRD. Sarà tuttavia necessario completare le informazioni evidenziando gli effetti che la registrazione produce in ogni fattispecie. Ad esempio, sarà importante l'avvertimento che nel sistema italiano della trascrizione la registrazione non garantisce definitivamente la titolarità del diritto registrato ma solo l'opponibilità dei suoi effetti ai terzi che non abbiano trascritto o abbiano trascritto posteriormente lo stesso diritto o un diritto incompatibile.
I test finora realizzati nel corso della fase II del progetto IMOLA hanno dimostrato, seppure a livello solo teorico, l'adattabilità del sistema italiano di informazione immobiliare al modello condiviso.
Tuttavia, nella prospettiva di una eventuale candidatura dell'Agenzia per una partecipazione attiva al progetto europeo di interconnessione, sarà necessario procedere a una analisi dettagliata dell'architettura del sistema informativo interno al fine di progettare e implementare le evoluzioni tecniche necessarie per il dialogo con il sistema europeo interconnesso.
Negli ultimi anni il sistema di pubblicità immobiliare italiano ha raggiunto un livello piuttosto elevato nella digitalizzazione dei servizi di consultazione, raggiungibili online da qualunque utente e disponibili in formato digitale relativamente ad un arco temporale che copre circa 42 anni, pari al 98% del totale dei servizi resi il che equivale a dire che solo il 2% delle consultazioni vengono richieste allo sportello.
Come già accennato resta tuttavia da completare l'analisi dei requisiti tecnici per il funzionamento dell'interconnessione in ogni suo aspetto e risolvere, tra le tante che potrebbero insorgere, le problematiche connesse ai sistemi di pagamento dei servizi e le regole per gli accessi.

[13] Per una analisi delle criticità correlate all'adozione dello schema ELRD nei Deed Systems, ed in particolare nel sistema di pubblicità immobiliare belga, cfr MOERKERKE, J, The use of the IMOLA template in Deed Systems, (eBook). ISBN: 978-2-9602448-5-4 Editors: Fraga, A., Ioriatti, E., ELRA. (2022)

8 | CONCLUSIONI

Come si è visto, la digitalizzazione dei servizi offerti dalla pubblica amministrazione rappresenta una priorità sia a livello nazionale che in ambito europeo. Il conseguimento di tale obiettivo è a sua volta cruciale per la realizzazione di sistemi di registri base interconnessi, che forniscano al cittadino e alle istituzioni informazioni complete e comprensibili attraverso l'accesso ad un unico portale. Ogni Stato Membro è incoraggiato a perseguire tale obiettivo all'interno dei propri confini nazionali e in ambito europeo grazie alle risorse economiche messe in campo dalle politiche europee in questi ultimi anni.
Molti sono i passi ancora da compiere.
Nel campo della registrazione immobiliare in Italia, in particolare, sebbene i progressi compiuti nel processo di digitalizzazione dei servizi di consultazione abbiano condotto a risultati apprezzabili, restano da risolvere alcune problematiche che ostacolano, al momento, l'adesione al programma europeo di interconnessione, in particolare nell'ambito dei sistemi di pagamento e in quello del controllo degli accessi, avvalendosi a tal fine delle esperienze già compiute dagli Stati Membri che hanno concluso con successo la sperimentazione.
Nel frattempo l'Agenzia continua il suo rapporto di collaborazione con l'associazione ELRA nell'ambito del progetto IMOLA, al fine di completare, attraverso la piattaforma dedicata, il lavoro di mappatura dei concetti giuridici nazionali e l'assegnazione agli stessi di relazioni e attributi che li definiscano secondo l'architettura che si è sinteticamente descritta.

SITOGRAFIA

www.elra.eu
https://www.elra.eu/downloads/
https://lri-ms.eu/
https://e-justice.europa.eu/

BIBLIOGRAFIA

Ciatti Caimi A. (2018), Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili Artt. 2643-2645bis, 2646-2651, Collana Il codice civile - commentario - diretto da Francesco D. Busnelli, Giuffrè Francis Lefevbre

Gazzoni F. (2021), Manuale di diritto privato, Edizioni Scientifiche Italiane
Per una panoramica dei sistemi di registrazione immobiliare in Europa cfr la monografia:
NOGUEROLES PEIRO' Nicolas,La evolucion de los sistemas registrales en Europa, in Noticias de la Union Europea, Wolters Kluwer Espana, Anno XXII febbraio 2007

Quest'opera è distribuita con
Licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale 3.0