

GAETANO PETRELLI

## TRASCRIZIONE IMMOBILIARE E LEGISLAZIONE REGIONALE

SOMMARIO: 1. Premessa: trascrizione, codice civile e legislazione speciale. — 2. Trascrizione e legislazione regionale: rassegna di fonti normative. — 3. Il «limite del diritto privato» alla legislazione regionale. — 4. Diritto privato regionale e trascrizione immobiliare; l'individuazione delle fattispecie trascrivibili. — 5. Profili organizzativi e procedurali della trascrizione tra normativa nazionale e regionale. — 6. L'efficacia della trascrizione nella normativa regionale. — 7. Conclusioni.

### 1. *Premessa: trascrizione, codice civile e legislazione speciale.*

Lo studio dei limiti della competenza normativa regionale in materia di trascrizione immobiliare richiede — quale passaggio preliminare — la verifica, su un piano più generale, del ruolo assunto, *in subiecta materia*, dalla legislazione speciale, posto che la disciplina organica dell'istituto è contenuta nel codice civile (artt. 2643 ss.).

L'art. 2672 c.c., a chiusura del Capo I («Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili») del Titolo I, libro VI, del codice civile, fa «*salve le disposizioni delle leggi speciali che richiedono la trascrizione di atti non contemplati nel presente capo e le altre disposizioni che non sono incompatibili con quelle contenute nel capo medesimo*». La disposizione codicistica distingue, quindi, *due tipologie di previsioni normative riguardanti la trascrizione*: da un lato le «*leggi speciali che richiedono la trascrizione di atti non contemplati*» nel Capo I del Titolo I del libro VI, e che quindi individuano ulteriori *fattispecie trascrivibili*; d'altro lato, le «*altre disposizioni che non sono incompatibili*» con quelle contenute nel Capo suddetto, e che evidentemente possono riguardare tutti gli aspetti regolati nel suddetto Capo I (presupposti ed effetti della trascrizione, profili organizzativi e procedurali, obblighi, ecc.): per queste ultime, quindi, è testualmente previsto che *in caso di contrasto (incompatibilità), prevalgono le disposizioni codicistiche* (1).

(1) Per quanto concerne le fattispecie trascrivibili, il riferimento è effettuato unicamente alle «leggi speciali», mentre per ciò che concerne gli ulteriori aspetti di disciplina l'art. 2672 rinvia alle «altre disposizioni». La dottrina ha peraltro giustamente evidenziato che l'art. 2672 non riguarda le trascrizioni disciplinate in altre parti del codice civile (ad es., artt. 484, comma 2, 507, comma 2, 509, comma 2), non potendosi evidentemente ipotizzare la risoluzione di eventuali antinomie tra diverse parti dello stesso corpo normativo (il codice civile) se non sulla base dell'interpretazione sistematica, con risultati non predeterminabili *a priori*: NATOLI, *Della tutela dei diritti - Trascrizione*, in *Commentario del codice civile*, Torino,

La prima categoria — le «leggi speciali» che individuano fattispecie di cui è «richiesta la trascrizione» — non presenta, sul piano generale, problemi particolari, trattandosi semplicemente di interpretare, di volta in volta, le singole leggi speciali al fine di individuarne l'esatta portata, ed in particolare gli effetti scaturenti dalle trascrizioni da esse previste; valutando, caso per caso, in presenza di lacune se vi siano i presupposti per un'estensione analogica di disposizioni del codice civile. Lo scopo principale dell'art. 2672 c.c. appare, comunque, quello di «far salve» le *leggi speciali anteriori al codice civile*, le quali assoggettavano, e continuano ad assoggettare, a trascrizione determinati atti non contemplati dal codice stesso, e che per effetto della richiamata previsione sono quindi sopravvissute alla sua emanazione.

Quanto alla seconda categoria — «altre disposizioni» riguardanti la trascrizione — il coordinamento tra codice civile e legislazione speciale è effettuato dall'art. 2672 dando, in ogni caso, prevalenza al primo; effettuandosi, in tal modo, una scelta di segno diametralmente opposto rispetto ad altre situazioni, nelle quali si è data piuttosto prevalenza alle leggi speciali: come, ad esempio, l'art. 2520, comma 1, c.c., che disciplina il rapporto tra le norme codicistiche e le leggi speciali in materia di società cooperative (2). La ragione della differenza è da rinvenirsi nella *valenza limitata che assume, in materia di trascrizione, il fenomeno della c.d. «decodificazione»* (3): i principi generali che stanno alla base della disciplina dell'istituto devono essere ricavati prioritariamente dal contesto sistematico ed organico del codice civile. Anche in questo caso, i codificatori hanno inteso coordinare le previsioni del codice con la legislazione speciale anteriore: una volta fatte salve le disposizioni speciali che assoggettavano a trascrizione ulteriori fattispecie rispetto a quelle codicistiche, hanno voluto evitare che, in forza del principio *lex specialis derogat legi generali*, l'eventuale incom-

1959, p. 223-224; MASTROCINQUE, *La trascrizione*, Roma, 1963, p. 557; DE LISE, *Della trascrizione*, in *Commentario teorico-pratico al codice civile*, Novara-Roma, 1970, p. 578; FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1997, p. 452 ss. («non è concepibile che una norma del codice abroghi un'altra norma contenuta nel codice, cioè nella stessa legge. Eventuali apparenti antinomie dovranno conciliarsi sulla base di un'interpretazione logico-sistematica. Il semplice fatto di essere inserita nel capo apposito della trascrizione, non può dare ad una norma sulla trascrizione valore maggiore di quella che può avere una norma sulla stessa materia contenuta in un'altra parte del codice»).

Il secondo riferimento («altre disposizioni») potrebbe, invece, riguardare anche le disposizioni sulla trascrizione contenute nel codice di procedura civile: MAIORCA, *Della trascrizione*, in *Codice civile. Commentario. Libro della tutela dei diritti*, diretto da Mariano d'Amelio, Firenze, 1943, p. 308.

(2) PETRELLI, *Cooperative e legislazione speciale*, in *Studi e materiali in tema di riforma delle società cooperative*, a cura del Consiglio nazionale del notariato, Milano, 2005, p. 351 ss.

(3) Sul fenomeno della decodificazione, cfr. IRTI, *L'età della decodificazione*, Milano, 1999; Id., *Decodificazione*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ.*, V, Torino, 1989, p. 142; SCHLESINGER, *Il tramonto del codice civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1980, I, p. 80; GIORGIANNI, *La morte del codice ottocentesco*, in *Riv. dir. civ.*, 1980, I, p. 52; SANTORO-PASSARELLI, *Note conclusive: il codice e il mantenimento dei valori essenziali*, in *Riv. dir. civ.*, 1980, I, p. 85; DE CUPIS, *A proposito di codice e di decodificazione*, in *Riv. dir. civ.*, 1979, II, p. 47.

patibilità (4) con le previsioni codicistiche (riguardanti il procedimento, gli effetti della trascrizione, ecc.) potesse portare ad una prevalenza della legge speciale anteriore; così soddisfacendo l'*esigenza di assicurare alla materia in oggetto una unità sistematica*, che solo il nucleo organico dei principi ricavabili dal codice civile poteva garantire. È significativo — sotto quest'ultimo profilo — come una disposizione di segno opposto rispetto a quella dell'art. 2672 c.c., sia contenuta nell'art. 12 del R.D. 28 marzo 1929, n. 499 (disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province), ai sensi del quale le norme del codice civile e delle altre leggi, incompatibili con le norme del suddetto decreto e della legge tavolare allegata, sono inapplicabili ai territori delle c.d. nuove province; disposizione confermata, nella sostanza, dall'art. 230 disp. att. c.c. (5). Una tale differenza si comprende agevolmente, se si pon mente al fatto che *i principi generali del sistema tavolare sono contenuti nella legge tavolare e non nel codice civile, le cui disposizioni hanno quindi, in quel contesto, portata residuale, e sono applicabili solo se compatibili con i principi generali espressi dalla legge tavolare*.

È quindi da condividere l'orientamento che individua lo scopo della disposizione codicistica in esame nella *volontà di regolare il rapporto tra il codice civile e la sola legislazione speciale anteriore ad esso* (6), anche se l'art. 2672 c.c. non distingue tra legislazione anteriore o posteriore al codice civile (7). Il suddetto art. 2672 non disciplina, quindi, il rapporto con la *legislazione speciale successiva*, la quale in ogni caso va coordinata con il codice civile e interpretata alla luce dei principi generali da esso ricavabili, e *prevale in linea di massima sulle previsioni codicistiche per quanto concerne le*

(4) Per un approfondimento del concetto di *compatibilità*, utilizzato anche in altre disposizioni del codice civile, cfr. FERRARI, *Il criterio di compatibilità nella disciplina delle società di persone* (nota a Cass. 22 dicembre 2006, n. 27504), in *Riv. dir. priv.*, 2008, p. 635 ss.

(5) Per il commento della disposizione di cui all'art. 12 del R.D. n. 499/1929, cfr. GABRIELLI-TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*, Milano, 1999, p. 74 ss.; FALQUI-MASSIDA, *Il nuovo libro del sistema tavolare e della trascrizione*, Rovereto, 2004, p. 28 ss.

(6) NATOLI, *Trascrizione*, cit., p. 224 (secondo il quale «l'eventuale incompatibilità di una legge speciale successiva non potrà, infatti, venire in considerazione da questo punto di vista, esaurendosi in una pura e semplice e valida deroga alla regolamentazione generale dettata dal codice»); FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 453-454 («non rientrano fra le disposizioni previste dall'articolo in esame quelle (es. sulla riforma fondiaria) emanate posteriormente alla entrata in vigore del codice. Le norme in esse contenute conservano tutta la loro efficacia, ed una eventuale incompatibilità con quelle del codice va risolta a favore delle prime»); GABRIELLI, *Pubblicità legale e circolazione dei diritti: evoluzione e stato attuale del sistema*, in *Riv. dir. civ.*, 1988, I, p. 447.

Secondo MASTROCINQUE, *La trascrizione*, cit., p. 557, «in realtà non si poneva, riguardo alle leggi speciali, un problema di abrogazione poiché la trascrizione è prevista per determinati atti contemplati dal codice civile e la incompatibilità fra le antiche disposizioni e quelle nuove è prevista dall'art. 15 delle disposizioni sulla legge in generale appunto in tema di abrogazione delle leggi».

(7) In tal senso, DE LISE, *Della trascrizione*, cit., p. 579 (secondo il quale, peraltro, riguardo alle leggi speciali successive al codice, «nel caso in cui dettino disposizioni contrastanti con la disciplina sulla trascrizione contenuta nel codice civile, deve ritenersi che prevalgano sullo stesso, in virtù dei criteri della posteriorità e della specialità»).

*disposizioni particolari*, sia in virtù del criterio cronologico che di quello di specialità (8).

In dottrina si è, infine, affermato che *il riferimento alle «leggi speciali», contenuto nell'art. 2672 c.c., debba intendersi effettuato sia alle leggi statali che alle leggi regionali* (9), con ciò evidentemente volendo rinvenire una base normativa certa ai fini del riconoscimento della legittimità della normazione regionale in materia. A parte quanto già detto riguardo alla legislazione speciale successiva al codice, la questione appare in realtà più complessa, dovendo essere affrontata e risolta sulla base dei *principi costituzionali* che disciplinano il riparto delle competenze tra Stato e Regioni. Sembra però importante anticipare sin d'ora che *i principi generali in materia di trascrizione sono comunque da rinvenirsi nel codice civile*, sia che debba applicarsi la legge nazionale (alla luce dell'interpretazione che si è fornita del disposto dell'art. 2672 c.c.), sia che invece si tratti di trascrizione disciplinata da una legge regionale (per le ragioni che saranno *infra* illustrate).

## 2. *Trascrizione e legislazione regionale: rassegna di fonti normative.*

In un numero di casi sempre maggiore, le leggi regionali dettano disposizioni in materia di trascrizione immobiliare. L'analisi del dato normativo è presupposto indispensabile per qualsiasi discorso rigoroso in materia; le fonti normative rilevanti — che devono essere rapidamente passate in rassegna e, nei limiti consentiti dalla loro disorganicità, classificate — spaziano dall'individuazione di fattispecie trascrivibili alla statuizione dei relativi effetti, dalla determinazione dei soggetti legittimati od obbligati a trascrivere alla normazione di aspetti procedurali.

### 1) *Vincoli di destinazione, di indivisibilità, di inalienabilità.*

Numerose fonti regionali prevedono — quale condizione per la conces-

(8) Sulla base del criterio cronologico deve essere, in linea di massima risolto l'eventuale contrasto tra le norme codicistiche e le *leggi speciali successive aventi carattere «generale»* (si pensi, per esemplificare, alle norme contenute nella legge n. 52 del 1985), sempreché tale contrasto non possa essere composto mediante interpretazione sistematica.

Sulla base del criterio di specialità va, invece, affermata la prevalenza delle norme codicistiche in tema di trascrizione, in quanto norme «speciali», sulle *disposizioni successive che disciplinano in via generale l'attività della pubblica amministrazione*, ed in specie *la documentazione amministrativa ed il procedimento amministrativo* (dandosi quindi prevalenza agli aspetti «privatistici» della disciplina della trascrizione rispetto a quelli «amministrativistici»). Preso atto, quindi, dell'interferenza — nella materia della trascrizione — degli aspetti pubblicistici dell'attività del conservatore con la materia privatistica disciplinata dal codice civile, il primo aspetto deve essere ritenuto strumentale rispetto al secondo, e deve essere data a quest'ultimo la prevalenza.

(9) CALZOLAIO, *La materia «ordinamento civile»: una ulteriore competenza trasversale dello Stato*, in *Il diritto privato regionale nella prospettiva europea*, a cura di Calzolaio, Milano, 2006, p. 259-260, nota 10. Cfr. anche MORTATI, *Sulla podestà delle Regioni di emanare norme di diritto privato*, in *Giur. cost.*, 1956, p. 991, il quale evidenziava come il rinvio a leggi speciali contenuto in norme del codice civile, se «ha lo scopo di integrare la disciplina generale del codice con norme particolari più aderenti a situazioni concrete, non vi è ragione di non fare rientrare in esse anche le leggi regionali».

sione di benefici contributivi o finanziamenti per certe finalità, o nell'ambito dell'attività di pianificazione e governo del territorio, comunque per l'emanazione di determinati provvedimenti amministrativi di competenza regionale in materie ricomprese nell'ambito di quest'ultima, quali l'urbanistica o l'agricoltura — la necessità di formalizzazione di appositi *atti di destinazione* (atti unilaterali d'obbligo, o convenzioni da stipularsi con l'ente pubblico erogante) di beni immobili a finalità determinate; atti che danno luogo ad *vincoli di destinazione d'uso, di inalienabilità, e/o di indivisibilità di natura reale, da trascriversi nei registri immobiliari* e di conseguenza opponibili ai successivi acquirenti della proprietà o di diritti reali sugli stessi immobili (10). La

(10) Cfr., per una prima corposa rassegna di legislazione regionale sul punto, BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, II, p. 571 ss.

Quanto alla normativa regionale più recente, si vedano soprattutto le disposizioni che impongono la trascrizione di appositi vincoli di destinazione di beni immobili, da utilizzarsi per finalità compatibili con i seguenti interventi promossi o agevolati dalla regione:

— sostegno di determinate attività in aree montane (Abruzzo - art. 10 Delib. G.R. 19 marzo 2007, n. 246); - interventi in favore delle esigenze abitative delle persone portatrici di gravi handicap (Abruzzo - art. 3 L.R. 29 ottobre 2004, n. 36; Puglia - art. 2 L.R. 23 novembre 2005, n. 16; Sardegna - art. 17 L.R. 29 maggio 2007, n. 2; Sardegna - art. 11 L.R. 9 febbraio 1976, n. 6; Veneto - art. 10 L.R. 12 luglio 2007, n. 16);

— interventi promozionali per il potenziamento dei servizi socio-assistenziali a favore delle persone anziane prive di autosufficienza (Abruzzo - art. 6 L.R. 14 maggio 1985, n. 39; Molise - art. 21 L.R. 2 maggio 1990, n. 21; Sicilia - art. 2 L.R. 25 marzo 1986, n. 14; Sicilia - art. 13 L.R. 6 maggio 1981, n. 87; Veneto - art. 15 L.R. 9 giugno 1975, n. 72);

— interventi negli ambiti socio-assistenziale, socio-educativo e socio-sanitario (Emilia-Romagna - art. 9 L.R. 19 febbraio 2008, n. 4; Emilia-Romagna - art. 48 L.R. 12 marzo 2003, n. 2; Emilia-Romagna - art. 1 L.R. 5 settembre 1992, n. 35; Lombardia - art. 25 L.R. 12 marzo 2008, n. 3; Lombardia - art. 44 L.R. 7 gennaio 1986, n. 1; Marche - art. 53 L.R. 5 novembre 1988, n. 43; Piemonte - art. 9 Delib. G.R. 18 giugno 2007, n. 31-6180);

— realizzazione di residenze sanitarie assistenziali (Liguria - art. 2 L.R. 20 maggio 1991, n. 7);

— realizzazione di immobili da destinarsi a servizi abitativi a canone convenzionato (Lombardia - art. 11 Delibera G.R. 19 novembre 2008, n. 8/8456, in attuazione dell'art. 3 L.R. n. 14/2007; Lombardia - D. Dirig. 18 marzo 2008, n. 2733);

— sussidi all'attività turistica o per lo sviluppo di strutture ricettive e alberghiere, in applicazione della normativa nazionale, contenuta nella legge 17 maggio 1983, n. 217 (Abruzzo - art. 12 Delib. G.R. 10 ottobre 2002, n. 846; Abruzzo - art. 7 L.R. 23 dicembre 1998, n. 155; Abruzzo - art. 3 L.R. 8 febbraio 1977, n. 9; Basilicata - art. 5 L.R. 23 gennaio 1995, n. 14; Calabria - art. 63 L.R. 28 marzo 1985, n. 13; Calabria - art. 9 L.R. 2 giugno 1980, n. 23; Calabria - art. 7 L.R. 31 agosto 1973, n. 15; Emilia-Romagna - art. 17 L.R. 23 dicembre 2002, n. 40; Lazio - art. 12 L.R. 24 marzo 1989, n. 20; Lazio - art. 18 L.R. 6 maggio 1985, n. 63; Lazio - art. 14 L.R. 16 settembre 1983, n. 61; Lazio - art. 11 L.R. 29 dicembre 1978, n. 80; Liguria - art. 11 L.R. 6 giugno 2008, n. 15; Liguria - art. 10 L.R. 21 marzo 2007, n. 13; Liguria - art. 17 L.R. 17 marzo 2000, n. 19; Liguria - art. 7 L.R. 17 giugno 1998, n. 22; Lombardia - art. 7 L.R. 27 giugno 1988, n. 36; Marche - Artt. 19 e 73 L.R. 11 luglio 2006, n. 9; Molise - art. 10 L.R. 3 maggio 1995, n. 19; Piemonte - art. 7 L.R. 23 ottobre 2006, n. 33; Piemonte - art. 18-septies L.R. 15 aprile 1985, n. 31; Piemonte - art. 10 L.R. 31 luglio 1984, n. 35; Piemonte - art. 10 L.R. 31 agosto 1979, n. 56; Puglia - art. 5 L.R. 22 agosto 1989, n. 12; Puglia - art. 5 L.R. 12 marzo 1985, n. 8; Sardegna - art. 6 L.R. 11 marzo 1998, n. 9; Sardegna - art. 12 L.R. 14 settembre 1993, n. 40; Sicilia - art. 81 L.R. 23 dicembre 2000, n. 32; Sicilia - art. 6 D.P. Reg. 9 aprile 1956, n. 1; Umbria - art. 99 L.R. 27 dicembre 2006, n. 18; Valle d'Aosta - art. 27 L.R. 24 dicembre 2007, n. 34; Valle d'Aosta - art. 23 L.R. 4 settembre 2001, n. 19; Valle d'Aosta - art. 52 L.R. 6 aprile 1998, n. 11; Valle d'Aosta - art. 13 L.R. 26 aprile 1993, n. 21);

trascrizione costituisce, in questi casi, un *onere* a carico del beneficiario, al fine di ottenere il finanziamento o il contributo o l'autorizzazione amministrativa.

- interventi per la tutela, la valorizzazione e lo sviluppo dell'industria termale (Piemonte - art. 7 L.R. 3 ottobre 1994, n. 42; Puglia - art. 9 L.R. 25 gennaio 1975, n. 12);
- interventi di sostegno al sistema della comunicazione e dell'informazione regionale (Valle d'Aosta - art. 14 L.R. 18 aprile 2008, n. 11; Valle d'Aosta - art. 14 L.R. 23 dicembre 2004, n. 32);
- sviluppo e promozione dell'artigianato (Campania - art. 10 L.R. 4 maggio 1987, n. 28; Sicilia - art. 14 D.P. Reg. 28 luglio 1995, n. 73; Sicilia - art. 39 L.R. 1 settembre 1993, n. 25);
- sviluppo e promozione dell'attività agricola (Sardegna - art. 3 L.R. 17 novembre 1986, n. 62; Sardegna - art. 8 L.R. 23 novembre 1979, n. 60; Valle d'Aosta - art. 71 L.R. 12 dicembre 2007, n. 32);
- interventi per favorire l'agriturismo (Campania - art. 15 L.R. 28 agosto 1984, n. 41; Sicilia - art. 18 L.R. 9 giugno 1994, n. 25; Valle d'Aosta - art. 19 L.R. 4 dicembre 2006, n. 29);
- interventi a sostegno di ostelli per la gioventù (Valle d'Aosta - art. 8 L.R. 20-1-2005, n. 2);
- edifici da destinare a beneficenza o assistenza (Sardegna - art. 2 L.R. 23 marzo 1961, n. 5; Sicilia - art. 5 L.R. 23 marzo 1953, n. 23; Sicilia - art. 3 D.Lgs. P. Reg. 18 settembre 1951, n. 28);
- interventi diretti a promuovere il recupero e la realizzazione di alloggi da concedere in locazione (Emilia-Romagna - art. 12 L.R. 8 agosto 2001, n. 24; Friuli-Venezia Giulia - art. 14 D.P. Reg. 20 marzo 2003, n. 076/Pres.; Liguria - art. 23 L.R. 3 dicembre 2007, n. 38; Lombardia - art. 12 Delib. G.R. 22 dicembre 2005, n. 8/1553);
- contributi per il recupero funzionale dei rustici (Piemonte - art. 5 L.R. 29 aprile 2003, n. 9);
- interventi di sostegno alla realizzazione di circuiti di impianti sportivi per il gioco del golf (Emilia-Romagna - art. 5 L.R. 20 maggio 1992, n. 24);
- costruzione di edifici di culto e attrezzature di interesse comune per servizi religiosi (Lombardia - art. 71 L.R. 11 marzo 2005, n. 12; Valle d'Aosta - art. 6-bis L.R. 16 giugno 1988, n. 41);
- finanziamenti regionali per opere edilizie (Lombardia - art. 87 L.R. 5 gennaio 2000, n. 1);
- interventi per la formazione professionale (Friuli-Venezia Giulia - art. 10 L.R. 16 novembre 1982, n. 76);
- interventi nel settore dei trasporti pubblici (Lazio - art. 11 L.R. 22 settembre 1982, n. 45; Toscana - art. 20-bis L.R. 31 luglio 1998, n. 42);
- contributi per attività educativo-didattiche (Veneto - art. 14 L.R. 13 aprile 1995, n. 21);
- conservazione e tutela di «aree protette», «monumenti naturali», zone di rilievo ambientale (Abruzzo - art. 25 L.R. 21 giugno 1996, n. 38; Calabria - art. 30 L.R. 14 luglio 2003, n. 10; Lazio - art. 37 L.R. 28 aprile 2006, n. 4; Lazio - art. 17 L.R. 5 gennaio 2001, n. 1; Lazio - art. 6 L.R. 6 ottobre 1997, n. 29; Liguria - art. 36 L.R. 4 settembre 1997, n. 36);
- tutela e valorizzazione dei locali storici (Lazio - art. 7 L.R. 6-12-2001, n. 31);
- contributi per la realizzazione di politiche abitative (Marche - art. 17 L.R. 16 dicembre 2005, n. 36; Sardegna - art. 7 L.R. 30 dicembre 1985, n. 32; Valle d'Aosta - art. 29 L.R. 5 dicembre 2005, n. 31);
- contributo per attività imprenditoriali nel mezzogiorno (Marche - art. 9 L.R. 20 aprile 1989, n. 5);
- agevolazioni finanziarie a cooperative edilizie per la costruzione di nuovi alloggi ed a privati per la costruzione e l'acquisto di nuovi alloggi, nonché per il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente (Abruzzo - art. 7 L.R. 16-9-1982, n. 82);
- realizzazione di villaggi di accoglienza nel contesto della promozione di iniziative di inclusione sociale (Lombardia - art. 7 Delib. G.R. 22 dicembre 2005, n. 8/1552);
- destinazione ad usi pubblici da parte dei Comuni ai quali gli immobili siano trasferiti da parte della Regione (Valle d'Aosta - art. 3 L.R. 23 novembre 1994, n. 68).

In taluni casi, la trascrizione del vincolo di destinazione è richiesta unicamente quando

In dottrina si è affermato che, nelle suddette ipotesi, la trascrizione tutela indirettamente anche i terzi subacquirenti, «avvertendoli che è in corso di ammortamento un mutuo agevolato di scopo e che, pertanto, la destinazione urbanistica del bene non può essere mutata» (11); si vedrà peraltro nel prosieguo qual è l'effettiva valenza della pubblicità in questi casi.

Altre volte la norma regionale impone la *trascrizione di vincoli di destinazione ad usi determinati di beni demaniali o patrimoniali trasferiti da un ente pubblico* (12). In tale eventualità, ma anche in alcune ipotesi di *vincoli di destinazione connessi alla concessione di contributi pubblici*, alla disciplina in oggetto si accompagna la previsione secondo cui «*la trascrizione è obbligatoria*» (13).

In alcuni casi la trascrizione non riguarda prioritariamente un vincolo di destinazione, bensì direttamente un *limite alla facoltà di disposizione del bene immobile*. Così, in particolare, le ipotesi in cui è prevista la *trascrizione di diritti di prelazione a favore di un ente pubblico*: si veda, ad esempio, la disposizione a norma della quale, «Nel caso di realizzazione di nuove strutture

il contributo o il finanziamento supera un determinato ammontare: Valle d'Aosta - art. 71 L.R. 12 dicembre 2007, n. 32; Valle d'Aosta - art. 19 L.R. 4 dicembre 2006, n. 29.

Talvolta è richiesta, quale condizione per l'ottenimento di un contributo pubblico (e quindi sempre a titolo di *onere*), la *trascrizione di un atto d'obbligo unilaterale con il quale il proprietario dell'immobile assuma l'impegno di assicurarne l'apertura alle visite del pubblico*: Lombardia - art. 5 L.R. 6 agosto 1984, n. 39; Veneto - art. 9 L.R. 16 agosto 2007, n. 20; Veneto - art. 78 L.R. 30 gennaio 1997, n. 6.

Altre volte vi è la previsione dell'*obbligazione, da trascriversi, di abitare, in maniera stabile e continuativa, l'alloggio realizzato, recuperato o acquistato con finanziamenti agevolati*: Sardegna - art. 7 L.R. 30 dicembre 1985, n. 32.

In altre ipotesi ancora, *la trascrizione del vincolo è prescritta unicamente nel caso in cui i destinatari di finanziamenti e contributi siano soggetti privati*: Lombardia - art. 25 L.R. 12 marzo 2008, n. 3; Lombardia - art. 87 L.R. 5 gennaio 2000, n. 1; Lombardia - art. 44 L.R. 7 gennaio 1986, n. 1; Piemonte - art. 7 L.R. 3 ottobre 1994, n. 42.

Talvolta si precisa che *l'atto unilaterale d'obbligo, alla cui trascrizione è subordinata la concessione di contributi e finanziamenti, deve essere sottoscritto non soltanto dai beneficiari, ma altresì - o eventualmente in alternativa - dai proprietari dell'immobile, se diversi dai primi*: Lazio - art. 7 L.R. 6-12-2001, n. 31; Lazio - art. 17 L.R. 5 gennaio 2001, n. 1; Lombardia - art. 19 D. Dirett. 15 luglio 2004, n. 12317; Lombardia - Delib. C.R. 1 ottobre 1996, n. 378; Lombardia - artt. 7 e 18 L.R. 27 giugno 1988, n. 36; Sardegna - art. 12 L.R. 14 settembre 1993, n. 40.

In alcuni casi, si prevede che «*I beneficiari che non sono proprietari dell'immobile sottoscrivono apposita obbligazione personale di mantenimento della destinazione turistico-alberghiera ventennale in forma di atto pubblico*»: Puglia - art. 5 L.R. 22 agosto 1989, n. 12; Puglia - art. 5 L.R. 12 marzo 1985, n. 8; Sardegna - art. 12 L.R. 14 settembre 1993, n. 40.

Una legge regionale dispone che, «*Ai fini dell'ottenimento del contributo in conto capitale ... e destinato al recupero di civili abitazioni, qualora l'immobile oggetto del risanamento risulti essere in comproprietà indivisa, i comproprietari devono rinunciare a favore del richiedente, mediante obbligazioni trascritte presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari, all'uso dell'abitazione per almeno dieci anni a decorrere dalla data di concessione del contributo*»: Sardegna - art. 28 L.R. 27 giugno 1986, n. 44.

(11) BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, cit., p. 574.

(12) Liguria - artt. 13, 15, 18 L.R. 29 maggio 2007, n. 21.

(13) Liguria - art. 11 L.R. 6 giugno 2008, n. 15; Liguria - art. 17 L.R. 17 marzo 2000, n. 19; Liguria - art. 7 L.R. 17 giugno 1998, n. 22; Piemonte - art. 7 L.R. 23 ottobre 2006, n. 33; Valle d'Aosta - artt. 4 e 6 L.R. 10 maggio 1993, n. 27.

o di ampliamento di strutture già esistenti, la concessione delle agevolazioni è subordinata all'impegno assunto dal beneficiario dell'agevolazione di concedere alla Regione un *diritto di prelazione in caso di alienazione dell'immobile, da trascrivere*, a cura e a spese del beneficiario, presso l'ufficio dei registri immobiliari competente per territorio» (14). Talvolta, poi, le leggi regionali prevedono la *trascrizione obbligatoria di vincoli di inalienabilità* (15). In altri casi, è disposta espressamente la *trascrizione di vincoli di indivisibilità* (16).

## 2) *Trascrizioni in materia edilizia e urbanistica.*

Talvolta l'imposizione di un *vincolo — generalmente di destinazione — di varia durata, da trasciversi nei registri immobiliari*, costituisce il *presupposto per l'ottenimento di un provvedimento abilitativo edilizio* (e quindi rappresenta un *onere* per il richiedente detto provvedimento), se si vuole ad esempio costruire dei *parcheggi* in deroga agli strumenti urbanistici (17), ovvero delle strutture turistico-ricettive (18), ovvero effettuare *costruzioni in zone agricole* (19), o in zone sottoposte a vincolo ambientale (20).

(14) Valle d'Aosta - art. 4 L.R. 20 aprile 2004, n. 4.

(15) Vincoli di inalienabilità sono previsti:

— riguardo ad immobili provenienti da riforma fondiaria (Abruzzo - art. 103 L.R. 8 febbraio 2005, n. 6);

— riguardo ad immobili già appartenenti allo Stato, quindi trasferiti alla Regione e da quest'ultima trasferiti agli occupanti (Friuli-Venezia Giulia - art. 65 L.R. 20 aprile 1999, n. 9);

— riguardo ad immobili appartenenti ad enti aventi per scopo l'esercizio ed il godimento collettivo di diritti reali su fondi di natura agro-silvo-pastorale (Friuli-Venezia Giulia - art. 2 L.R. 5 gennaio 1996, n. 3);

— riguardo ad immobili di interesse culturale (Lombardia - art. 5 L.R. 6 agosto 1984, n. 39).

(16) Si tratta di vincoli di indivisibilità:

— di terreni agricoli (Friuli-Venezia Giulia - art. 19 L.R. 10 agosto 2006, n. 16);

— di immobili appartenenti ad enti aventi per scopo l'esercizio ed il godimento collettivo di diritti reali su fondi di natura agro-silvo-pastorale (Friuli-Venezia Giulia - art. 2 L.R. 5 gennaio 1996, n. 3);

— di fondi rustici acquistati con mutui agevolati o contributi pubblici (Sardegna - art. 8 L.R. 23 novembre 1979, n. 60; Umbria - art. 6 L.R. 24 ottobre 1989, n. 34);

— di residenze turistico-alberghiere (Valle d'Aosta - art. 33 L.R. 5 dicembre 2005, n. 31; Valle d'Aosta - L.R. 6 luglio 1984, n. 33).

(17) Si vedano, in particolare, le norme regionali che prevedono:

— la trascrizione del vincolo di pertinenzialità di parcheggi a servizio di altre unità immobiliari, quale presupposto per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio (Friuli-Venezia Giulia - art. 48 L.R. 23 febbraio 2007, n. 5; Liguria - art. 19 e art. 26, comma 14, L.R. 6 giugno 2008, n. 16; Lombardia - art. 1 L.R. 27 dicembre 2005, n. 20; Lombardia - artt. 64 e 66 L.R. 11 marzo 2005, n. 12; Puglia - art. 4 L.R. 15 novembre 2007, n. 33);

— la trascrizione del vincolo di pertinenzialità a parcheggio, quale presupposto del titolo abilitativo edilizio per il recupero abitativo dei sottotetti (Molise - art. 7, comma 4, L.R. 18 luglio 2008, n. 25);

— la trascrizione del vincolo di destinazione d'uso a parcheggio, indipendentemente da un rapporto di pertinenzialità con altre unità immobiliari (Umbria - art. 25 L.R. 21 ottobre 1997, n. 31).

(18) Abruzzo - art. 41 L.R. 28 aprile 1995, n. 75 (vincolo di destinazione e d'uso turistico-ricettivo degli immobili e delle pertinenze).

(19) Calabria - art. 52 L.R. 16 aprile 2002, n. 19; Campania - art. 4 L.R. 20 marzo 1982, n. 17; Friuli-Venezia Giulia - art. 11 D.P. Reg. 17 settembre 2007, n. 0296/Pres.; Lazio - artt. 55 e 57 L.R. 22 dicembre 1999, n. 38; Liguria - art. 35 L.R. 4 settembre 1997, n. 36; Lombardia - art. 7 Delib. C.R. 26 novembre 2003, n. VII/919; Marche - art. 14 L.R. 8 marzo

Le fattispecie ricomprese in questa categoria hanno natura e finalità diverse; la configurazione tipica di esse è quella della *convenzione*, o *atto unilaterale d'obbligo*, con cui vengono assunte dal richiedente di un provvedimento abilitativo edilizio obbligazioni *propter rem*, dichiarate espressamente opponibili anche agli *aventi causa* come conseguenza della relativa trascrizione (21). In alcune ipotesi si tratta di *convenzioni di lottizzazione*, riguardo alle quali la legge regionale prevede a volte espressamente che *la relativa trascrizione è condizione per l'ottenimento del provvedimento abilitativo edilizio* (22). Altre volte la legge regionale prevede la trascrizione della convenzione o dell'atto d'obbligo, anche in questo caso onere al fine di ottenere il provvedimento abilitativo edilizio, sul presupposto della *particolare complessità dell'intervento edilizio* (23). Si prevede talvolta la *trascrizione di convenzioni finalizzate a calmierare prezzi di cessione e canoni di locazione, eventualmente con la previsione di diritto di prelazione a favore del Comune*, e quale condizione per ottenere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e di costruzione (24). In altri casi ancora, *la stipula e trascrizione di una convenzione con l'ente pubblico è prevista quale alternativa all'espropriazione per pubblica utilità*, e quindi sempre a titolo di *onere* per il privato proprietario (25). Sempre in questo filone rientrano le leggi regionali che prevedono la *trascrizione del vincolo di inedificabilità*, relativamente a *superfici la cui volumetria viene asservita* per la realizzazione di determinate costruzioni (26). Altre volte, ai fini del *recupero a fini abitativi dei sottotetti*, viene prevista la riduzione del contributo di concessione «qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale *le parti rese abitabili costituiscano pertinenza*

1990, n. 13; Piemonte - art. 25 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56; Veneto - artt. 3, 5 e 6 L.R. 5 marzo 1985, n. 24.

(20) V. la trascrizione dell'obbligazione *propter rem* da assumere al fine di garantire la compatibilità ambientale dell'intervento edilizio (Lombardia - art. 8-bis Delib. C.R. 30 ottobre 1991, n. V/354).

(21) Liguria - artt. 36, 49 e 50 L.R. 4 settembre 1997, n. 36.

(22) Marche - art. 54 Reg. 14 settembre 1989, n. 23; Friuli-Venezia Giulia - art. 4 L.R. 21 ottobre 2008, n. 12.

(23) Piemonte - artt. 48 e 49 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56.

(24) Molise - art. 5 L.R. 11 maggio 1990, n. 22; Toscana - art. 122 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1; Umbria - art. 25 L.R. 28 novembre 2003, n. 23; Valle d'Aosta - art. 5 L.R. 28 febbraio 2005, n. 5; Marche - art. 22 Reg. 14 settembre 1989, n. 25.

(25) Lombardia - art. 3.4.7 Delibera G.R. 6 marzo 1998, n. 6/34933; Lombardia - art. 6 L.R. 13 aprile 1991, n. 8; Lombardia - art. 7 L.R. 16 marzo 1991, n. 7.

(26) Calabria - art. 56 L.R. 16 aprile 2002, n. 19; Emilia-Romagna - art. A21 L.R. 24 marzo 2000, n. 20; Lazio - art. 58 L.R. 22 dicembre 1999, n. 38; Liguria - art. 73 L.R. 6 giugno 2008, n. 16; Lombardia - art. 59 L.R. 11 marzo 2005, n. 12; Lombardia - art. 17 Delib. C.R. 6-4-2004, n. VII/992; Lombardia - art. 7 Delib. C.R. 26 novembre 2003, n. VII/919; Lombardia - art. 34 Delib. G.R. 28 giugno 2000, n. 7/193; Lombardia - art. 24 Delib. C.R. 30 ottobre 1991, n. V/354; Lombardia - art. 18 L.R. 16 marzo 1991, n. 7; Marche - art. 14 L.R. 8 marzo 1990, n. 13; Marche - art. 60 Reg. 14 settembre 1989, n. 23; Piemonte - art. 25 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56; Puglia - art. 29 L.R. 31 maggio 1980, n. 56; Umbria - art. 56 Delib. G.R. 9 dicembre 1998, n. 6368; Veneto - art. 45 L.R. 23 aprile 2004, n. 11; Veneto - art. 8 L.R. 5 marzo 1985, n. 24.

dell'unità immobiliare principale» (27). Talvolta la legge regionale prevede la trascrizione di convenzioni che costituiscono un vincolo di trasferimento di cubatura (28).

Vi sono invece casi in cui la trascrizione, a fini urbanistici, è imposta dalla legge regionale come *obbligatoria*: ad esempio, la legge regionale (siciliana) prevede la *trascrizione del provvedimento abilitativo edilizio*: «L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, debbono essere trascritti, a cura dell'amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso» (29). Analoga obbligatorietà della trascrizione del vincolo a residenza turistico-alberghiera si riscontra nella normativa ligure (30), e in quella valdostana (31).

In altre ipotesi viene prevista la *trascrizione di convenzioni, senza specificarne espressamente l'efficacia nei confronti degli aventi causa* (32), e *senza neanche prevedere specifiche sanzioni* (quali la decadenza da contributi con relativi obblighi di restituzione) (33). Sta all'interprete, in tali ipotesi, individuare la funzione, la natura e gli effetti della trascrizione.

### 3) Concessioni demaniali.

In alcuni casi le leggi regionali prevedono la *trascrizione degli atti di concessione ai fini della ricerca e coltivazione delle acque minerali e termali*, e quindi delle obbligazioni *propter rem* da essa scaturenti; talvolta la trascrizione è disposta anche riguardo ai provvedimenti che rinnovano, ampliano, suddividono e trasferiscono per atto tra vivi o «*mortis causa*» la concessione, e che ne pronunciano la cessazione (34). Analogamente, si prevede a volte la *trascrizione della concessione di coltivazione di idrocarburi liquidi e gassosi e delle risorse geotermiche* (35).

Da segnalare un importante effetto «privatistico» che talvolta viene previsto dalla legge regionale, in caso di rinuncia o decadenza da una concessione demaniale di un bene, su cui siano state costituite ipoteche: viene prevista, per l'esattezza, la *trascrizione del provvedimento relativo a rinuncia o decadenza*,

(27) Piemonte - art. 3 L.R. 9 agosto 1999, n. 21.

(28) Abruzzo - art. 70 L.R. 12 aprile 1983, n. 18; Campania - art. 1, punto 1.8, L.R. 20 marzo 1982, n. 14; Piemonte - art. 25 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56; Puglia - art. 51 L.R. 31 maggio 1980, n. 56.

(29) Sicilia - art. 36 L.R. 27 dicembre 1978, n. 71.

(30) Liguria - art. 7, comma 4, L.R. 7 febbraio 2008, n. 2.

(31) Valle d'Aosta - art. 27, comma 5, L.R. 24 dicembre 2007, n. 34.

(32) Lombardia - art. 11 Delib. G.R. 4 agosto 2005, n. 8/548; Lombardia - art. 11 Delib. G.R. 22 dicembre 2000, n. 7/2869.

(33) BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, cit., p. 583.

(34) Basilicata - art. 13 L.R. 1 marzo 2005, n. 21; Basilicata - art. 20 L.R. 2 settembre 1996, n. 43; Campania - art. 4 L.R. 29 luglio 2008, n. 8 - Lazio - art. 12 L.R. 26 giugno 1980, n. 90; Piemonte - art. 14 L.R. 12 luglio 1994, n. 25; Umbria - art. 30 L.R. 11 novembre 1987, n. 48; Valle d'Aosta - art. 31, comma 6, L.R. 13 marzo 2008, n. 5; Veneto - art. 46, comma 5, L.R. 26 giugno 2008, n. 4; Veneto - art. 27 L.R. 10 ottobre 1989, n. 40.

(35) Sicilia - art. 26 L.R. 3 luglio 2000, n. 14.

con effetto purgativo, nel termine di un anno, delle ipoteche che non vengano fatte valere promuovendo la vendita forzata entro tale termine (36).

4) *Piani di bonifica.*

Alcune leggi regionali disciplinano la *trascrizione del provvedimento di approvazione del piano di bonifica* da cui risulta il «perimetro di contribuenza» — ai sensi dell'art. 58 del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215 — che serve ad individuare le proprietà ricomprese nel consorzio (37).

Alcune leggi regionali — la cui legittimità costituzionale appare dubbia, come meglio *infra* precisato — sostituiscono alla trascrizione del provvedimento di approvazione del piano di bonifica, prevista dalla legislazione statale, la pubblicazione nel Bollettino ufficiale della regione (la quale, secondo la suddetta normativa, «*sostituisce a tutti gli effetti la trascrizione di cui all'articolo 58 del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215*») (38).

5) *Svincolo di finanziamenti in relazione alla trascrizione di un atto.*

Vi è un caso in cui la legge regionale, nel disciplinare un programma di finanziamento, precisa che l'erogazione delle spese e degli altri oneri connessi con l'acquisizione di immobili può aver luogo «prima della stipulazione del contratto. In tal caso, *il prezzo di acquisto è costituito in deposito cauzionale infruttifero presso il notaio o l'ufficiale rogante e potrà essere svincolato in favore del venditore soltanto dopo l'avvenuta trascrizione dell'atto di trasferimento della proprietà*» (39).

6) *Trascrizione e usi civici.*

Diverse leggi regionali disciplinano, ricorrendo determinate condizioni, l'*alienazione di immobili gravati da usi civici (terre civiche)*, con l'autorizzazione ai sensi dell'art. 12 della legge n. 1766/1927, e dell'art. 41 del relativo regolamento; con la precisazione che «l'*alienazione di terre civiche potrà essere autorizzata solo nel caso in cui sia impossibile realizzare i fini per cui è richiesta con il mutamento di destinazione dei beni. L'autorizzazione all'alienazione contiene la clausola di retrocessione delle terre all'alienante ove non siano realizzate le finalità per le quali l'alienazione è stata autorizzata nel termine previsto nell'atto stesso, nonché il diritto di prelazione in favore dell'ente alienante. Tali clausole sono inserite nel contratto di compravendita anche ai fini della trascrizione*» (40).

7) *Modalità di trascrizione di determinati patti o clausole.*

In alcuni casi le leggi regionali prevedono particolari *menzioni nella nota*

(36) Liguria - art. 41 L.R. 11 agosto 1977, n. 33; Lombardia - art. 40 L.R. 29 aprile 1980, n. 44.

(37) Calabria - art. 17 L.R. 23 luglio 2003, n. 11; Liguria - art. 6 L.R. 23 gennaio 1984, n. 6; Piemonte - art. 15 L.R. 9 agosto 1999, n. 21; Toscana - art. 15 L.R. 5 maggio 1994, n. 34.

(38) Sardegna - art. 18, comma 7, L.R. 23 maggio 2008, n. 6; Umbria - art. 3 L.R. 23 dicembre 2004, n. 30.

(39) Lazio art. 6 L.R. 26 agosto 1988, n. 48.

(40) Abruzzo - art. 6 L.R. 3 marzo 1988, n. 25; Liguria - art. 4 L.R. 2 luglio 2002, n. 27; Molise - art. 3 L.R. 23 luglio 2002, n. 14; Sardegna - art. 18 L.R. 14 marzo 1994, n. 12; Veneto - art. 8 L.R. 22 luglio 1994, n. 31.

di trascrizione di atti traslativi (41), e quindi nel contesto di una trascrizione che, per il resto, è prevista e disciplinata dal codice civile.

Una legge regionale disciplina la «trascrizione del riservato dominio» a favore di enti di sviluppo agricolo (42): fattispecie questa di cui sono discusse modalità ed effetti della pubblicità nell'ordinamento statale.

8) *Effetti delle trascrizioni «regionali».*

Le norme regionali in materia prevedono *effetti sia di natura pubblicistica che privatistica delle trascrizioni* da esse previste.

Sotto il primo profilo, in alcuni casi le leggi regionali dispongono che *il vincolo, e la relativa trascrizione, devono essere attuati sotto comminatoria di revoca del contributo pubblico* (43). In altri casi si dispone espressamente che *l'erogazione di un finanziamento è subordinata alla trascrizione del vincolo* (44). Qui la trascrizione è, *lato sensu*, condizione (sospensiva o risolutiva) dell'erogazione del finanziamento o contributo pubblico.

Sotto il secondo profilo, diverse leggi regionali dettano una disciplina specifica avente ad oggetto *l'efficacia — sul piano privatistico — della trascrizione dei vincoli* (45). Sono state sollevate, sul punto, obiezioni da parte della

(41) Cfr. le seguenti disposizioni regionali:

— «Il possesso dei requisiti prescritti da parte dell'acquirente è attestato dal Presidente dell'Ente. Di tale attestazione deve essere fatta *menzione nell'atto di trasferimento e nella relativa nota di trascrizione*, agli effetti dell'articolo 5, 1° comma, della legge 29 maggio 1967, n. 379» (Basilicata - art. 4 L.R. 25 luglio 1977 n. 26);

— «Gli immobili trasferiti a titolo gratuito, ai sensi del comma 1 dell'art. 14, sono soggetti al vincolo della destinazione d'uso. Tale vincolo sarà specificatamente indicato negli atti di cessione gratuita degli immobili e ne dovrà essere fatta *menzione nella relativa nota di trascrizione*» (Molise - art. 15 L.R. 7 luglio 2006, n. 13);

— «La vendita a coltivatore diretto deve essere autorizzata dall'Ente il quale nel caso di più richiedenti opera la scelta in base a valutazione e criteri forniti dal Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 4, comma 6, della legge 29 maggio 1967, n. 379. Di tale autorizzazione deve essere fatta *menzione nell'atto di trasferimento e nella relativa nota di trascrizione* agli effetti dell'art. 5, comma 1, della legge 29 maggio 1967, n. 379» (Molise - art. 4 L.R. 9 novembre 1977, n. 40);

— «Negli atti di trasferimento (assegnazione) degli alloggi dovranno essere inserite *clausole, da riportare nella nota di trascrizione*, in cui l'acquirente (assegnatario) dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con norme in materia di edilizia residenziale pubblica vigenti al momento del trasferimento stesso» (Friuli-Venezia Giulia - Art. 14, comma 2, D.P. Reg. 12 febbraio 2008, n. 038/Pres.).

(42) Abruzzo - art. 3 L.R. 27 gennaio 1997, n. 7.

(43) Campania - art. 10 L.R. 4 maggio 1987, n. 28.

(44) Lazio - art. 17 L.R. 5 gennaio 2001, n. 1.

(45) Cfr., in particolare, le seguenti disposizioni regionali (le quali hanno tutte in comune la caratteristica di attuare — a mezzo della trascrizione — una «conformazione» dello statuto del bene immobile opponibile ai terzi, quale condizione per l'ottenimento di contributi, finanziamenti ecc.; anche se è difficile comprendere quale possa essere la conseguenza, per i terzi detentori del bene, nella quale si sostanzia la suddetta «opponibilità»):

— «ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore della cosa a qualsiasi titolo» (Abruzzo - art. 25 L.R. 21 giugno 1996, n. 38; Lazio - art. 37 L.R. 28 aprile 2006, n. 4; Lazio - art. 6 L.R. 6 ottobre 1997, n. 29);

— «atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo» (Liguria - art. 19 L.R. 6 giugno 2008, n. 16);

— «Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobi-

dottrina in ordine alla legittimità costituzionale delle disposizioni regionali che pretendono di statuire effetti privatistici della trascrizione (46): il punto verrà approfondito nel prosieguo della trattazione.

9) *Onere od obbligo di trascrizione.*

Si è già visto, nell'elencazione che precede, che sono numerose le previ-

liari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo» (Lombardia - art. 1 L.R. 27 dicembre 2005, n. 20);

— «Esso rende obbligatorio il mantenimento della destinazione d'uso di detti immobili anche nei confronti degli eventuali aventi causa del beneficiario» (Emilia-Romagna - art. 5 L.R. 20 maggio 1992, n. 24);

— «Gli eredi, acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo dai beneficiari nel possesso o nella proprietà del fondo oggetto della convenzione subentrano *ipso iure* nella convenzione medesima per tutti gli obblighi o benefici relativi» (Abruzzo - art. 37 L.R. 7 luglio 1982, n. 38);

— «Tale vincolo ha effetto anche nei confronti di coloro che acquistano successivamente, a qualsiasi titolo, la disponibilità dell'immobile» (Abruzzo - art. 3 L.R. 8 febbraio 1977, n. 9);

«Le formalità della trascrizione e delle volture catastali sono effettuate nei termini e con le modalità previste dall'art. 2643 e seguenti del codice civile, in conformità a quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di trasferimenti patrimoniali dallo Stato alle Regioni» (trasferimenti dagli E.C.A. ai Comuni: Basilicata - art. 6 L.R. 24 luglio 1978, n. 30; Calabria - art. 5 L.R. 31 maggio 1978, n. 6; Emilia-Romagna - art. 5 L.R. 17 febbraio 1978, n. 10; Sardegna - art. 4 L.R. 1 aprile 1987, n. 10; Umbria - art. 4 L.R. 31 luglio 1978, n. 36). Cfr. anche Emilia-Romagna - art. 3 L.R. 10 aprile 1984, n. 17;

— «il vincolo ... ha effetto per i successori a qualunque titolo nella disponibilità degli immobili» (Campania - art. 15 L.R. 28 agosto 1984, n. 41; Lazio - art. 18 L.R. 6 maggio 1985, n. 63);

— «Sono nulli gli atti di alienazione delle strutture di cui al presente comma per tutta la durata del vincolo» (Emilia-Romagna - art. 48 L.R. 12 marzo 2003, n. 2; Emilia-Romagna - art. 1 L.R. 3 settembre 1992, n. 35);

— «Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio comunale a cura e spese del soggetto attuatore. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso» (Emilia-Romagna - art. 26 Delib. G.R. 28 febbraio 1995, n. 593);

— «In caso di violazione del vincolo di unità indivisibile di cui al comma 1, si applica quanto disposto dall'articolo 5-bis della legge n. 97/1994, come inserito dall'articolo 52, comma 21, della legge n. 448/2001, nonché la restituzione delle somme percepite a titolo di rimborso di cui all'articolo 30, oltre gli interessi legali maturati» (Friuli-Venezia Giulia - art. 19 L.R. 10 agosto 2006, n. 16);

— «vincolo di destinazione d'uso, con il quale il proprietario dell'immobile deve assumere per sé e per i propri aventi causa l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso dell'immobile per il quale è stato assegnato il contributo» (Lombardia - art. 9 D.Dirig. 23 luglio 2004, n. 13060; Lombardia - art. 19 D.Dirett. 15 luglio 2004, n. 12317);

— «Gli atti compiuti in violazione del vincolo di indivisibilità sono nulli e comportano la decadenza dai benefici della presente legge» (Sardegna - art. 8 L.R. 23 novembre 1979, n. 60);

— «Il vincolo è indicato nel provvedimento di concessione e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari a spese dei beneficiari ed ha effetto per i successori a qualunque titolo nella disponibilità degli immobili» (Sicilia - art. 18 L.R. 9 giugno 1994, n. 25);

— «i medesimi vincoli hanno effetto per i successori, a qualunque titolo, nella disponibilità degli immobili» (Sicilia - art. 142 L.R. 1 settembre 1993, n. 25).

(46) BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, cit., p. 583 (il quale, con particolar riguardo agli obblighi di non alienare previsti da alcune disposizioni regionali, evidenzia come essi «vengono usati come strumenti repressivi o di controllo in sostituzione delle sanzioni urbanistiche ed amministrative ovvero in sostituzione, parziale o totale, della sanzione della perdita delle agevolazioni creditizie» e conclude che «questo modo di operare non appare accettabile»).

sioni regionali che configurano la trascrizione di particolari atti e vincoli quale onere per l'ottenimento di un beneficio o di un provvedimento dall'ente pubblico; e che non mancano anche le fattispecie di trascrizione obbligatoria. Sono poi numerose le norme regionali che individuano, volta per volta, i *soggetti onerati od obbligati alla trascrizione di vincoli, atti unilaterali d'obbligo e convenzioni* (47).

(47) Le disposizioni regionali esaminate pongono l'onere od obbligo di trascrizione a carico di diverse categorie di soggetti (generalmente, «onerato» è un soggetto privato, interessato ad un provvedimento regionale; mentre «obblighi» veri e propri sono posti a carico di organi pubblici); precisandosi — in tali disposizioni — che la trascrizione stessa deve aver luogo:

— a cura e spese del soggetto beneficiario di finanziamenti o contributi (Abruzzo - art. 10 Delib. G.R. 19 marzo 2007, n. 246; Abruzzo - art. 7 L.R. 23 dicembre 1998, n. 155; Abruzzo - art. 7 L.R. 28 maggio 1998, n. 42; Abruzzo - art. 6 L.R. 14 maggio 1985, n. 39; Calabria - art. 63 L.R. 28 marzo 1985, n. 13; Calabria - art. 9 L.R. 2 giugno 1980, n. 23; Calabria - art. 7 L.R. 31 agosto 1973, n. 15; Campania - art. 10 L.R. 4 maggio 1987, n. 28; Emilia-Romagna - art. 48 L.R. 12 marzo 2003, n. 2; Emilia-Romagna - art. 1 L.R. 3 settembre 1992, n. 35; Emilia-Romagna - art. 5 L.R. 20 maggio 1992, n. 24; Friuli-Venezia Giulia - art. 10 L.R. 16 novembre 1982, n. 76; Lazio - art. 7 L.R. 6-12-2001, n. 31; Lazio - art. 17 L.R. 5 gennaio 2001, n. 1; Lazio - artt. 55 e 57 L.R. 22 dicembre 1999, n. 38; Lazio - art. 12 L.R. 24 marzo 1989, n. 20; Lazio - art. 11 L.R. 22 settembre 1982, n. 45; Lazio - art. 11 L.R. 29 dicembre 1978, n. 80; Lazio - art. 8 L.R. 29 dicembre 1978, n. 82; Liguria - art. 11 L.R. 6 giugno 2008, n. 15; Marche - art. 53 L.R. 5 novembre 1988, n. 43; Molise - art. 21 L.R. 2 maggio 1990, n. 21; Puglia - art. 5 L.R. 22 agosto 1989, n. 12; Sardegna - art. 6 L.R. 11 marzo 1998, n. 9; Sardegna - art. 12 L.R. 14 settembre 1993, n. 40; Sardegna - art. 11 L.R. 9 febbraio 1976, n. 6; Toscana - art. 20-*bis* L.R. 31 luglio 1998, n. 42; Valle d'Aosta - art. 27 L.R. 24 dicembre 2007, n. 34; Valle d'Aosta - art. 71 L.R. 12 dicembre 2007, n. 32; Valle d'Aosta - art. 19 L.R. 4 dicembre 2006, n. 29; Valle d'Aosta - art. 8 L.R. 20-1-2005, n. 2; Valle d'Aosta - art. 14 L.R. 23 dicembre 2004, n. 32; Valle d'Aosta - artt. 4 e 15 L.R. 20 aprile 2004, n. 4; Valle d'Aosta - art. 23 L.R. 4 settembre 2001, n. 19; Valle d'Aosta - art. 6-*bis* L.R. 16 giugno 1988, n. 41; Veneto - art. 15 L.R. 9 giugno 1975, n. 72);

— a cura e spese del richiedente un provvedimento abilitativo edilizio, o del soggetto attuatore di un intervento (Abruzzo - art. 41 L.R. 28 aprile 1995, n. 75; Calabria - art. 52 L.R. 16 aprile 2002, n. 19; Liguria - art. 50 L.R. 4 settembre 1997, n. 36; Umbria - art. 56 Delib. G.R. 9 dicembre 1998, n. 6368; Valle d'Aosta - art. 5 L.R. 28 febbraio 2003, n. 5; Valle d'Aosta - art. 52 L.R. 6 aprile 1998, n. 11);

— a cura del Comune ed a spese dei beneficiari (Abruzzo - art. 7 L.R. 16 settembre 1982, n. 82; Emilia-Romagna - art. 12 L.R. 8 agosto 2001, n. 24; Liguria - art. 23 L.R. 3 dicembre 2007, n. 38; Marche - art. 17 L.R. 16 dicembre 2005, n. 36);

— a cura del Comune ed a spese del richiedente un provvedimento abilitativo edilizio (Marche - art. 14 L.R. 8 marzo 1990, n. 13; Piemonte - art. 25 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56; Sicilia - art. 36 L.R. 27 dicembre 1978, n. 71; Toscana - art. 122 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1);- a cura e spese del Comune (Lazio - art. 26 L.R. 8 settembre 1983, n. 58; Valle d'Aosta - art. 9 L.R. 24 giugno 2002, n. 11; Valle d'Aosta - art. 3 L.R. 23 novembre 1994, n. 68);

— su richiesta del presidente della giunta regionale (Abruzzo - art. 25 L.R. 21 giugno 1996, n. 38; Calabria - art. 30 L.R. 14 luglio 2003, n. 10);

— a cura e spese del concessionario (Lazio - art. 12 L.R. 26 giugno 1980, n. 90);

— a cura del beneficiario del contributo (Piemonte - art. 18-*septies* L.R. 15 aprile 1985, n. 31);

— a cura e spese del beneficiario di un trasferimento di beni pubblici demaniali o patrimoniali (Liguria - artt. 13, 15, 18 L.R. 29 maggio 2007, n. 21);

— a cura e spese delle I.P.A.B. o delle istituzioni ed enti pubblici che accedono al mutuo (Liguria - art. 2 L.R. 20 maggio 1991, n. 7);

— a cura dell'Istituto mutuante (Umbria - art. 99 L.R. 27 dicembre 2006, n. 18);

— a cura e spese dei mutuatari (Valle d'Aosta - art. 29 L.R. 5 dicembre 2005, n. 31; Valle d'Aosta - art. 22 L.R. 8 ottobre 1973, n. 33).

10) *Modificazione, estinzione, cancellazione di trascrizioni.*

Le leggi regionali disciplinano spesso le vicende modificative ed estintive dei vincoli già trascritti, in alcuni casi prevedendo la *modificazione del vincolo già trascritto, con passaggio da una destinazione ad un'altra*, su autorizzazione dell'ente competente (48); in altri, disponendo ad esempio che il vincolo di destinazione è «*modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica*» (49); in altri ancora statuendo il *venir meno del vincolo di destinazione al verificarsi di determinati eventi*, automaticamente o previa autorizzazione (morte o invalidità del concessionario, cessazione dell'attività agricola per cause di forza maggiore) (50). Non mancano le disposizioni che prevedono *l'estinzione del vincolo in modo automatico a seguito della demolizione dei fabbricati che ne erano oggetto* (51).

In qualche caso, le leggi regionali disciplinano espressamente la *cancellazione, nei registri immobiliari, dei vincoli di destinazione* già trascritti, individuandone presupposti e competenze (52). Una legge regionale disciplina la

(48) Marche - Art. 73 L.R. 11 luglio 2006, n. 9; Valle d'Aosta - art. 3 L.R. 23 novembre 1994, n. 68.

(49) Lombardia - art. 59 L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

(50) Marche - art. 14 L.R. 8 marzo 1990, n. 13; Piemonte - art. 25 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56.

(51) Veneto - art. 45 L.R. 23 aprile 2004, n. 11; Veneto - art. 8 L.R. 5 marzo 1985, n. 24.

(52) Cfr. le seguenti disposizioni:

— autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale alla cancellazione di vincolo di destinazione prodromico ad un provvedimento abilitativo edilizio, «quando sia stata accertata la sopravvenuta impossibilità o non convenienza economico-produttiva della destinazione» (Abruzzo - art. 41 L.R. 28 aprile 1995, n. 75);

— autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale alla cancellazione di vincolo, dopo la scadenza della convenzione urbanistica (Valle d'Aosta - art. 5 L.R. 28 febbraio 2003, n. 5);

— autorizzazione da parte della Giunta regionale alla cancellazione di vincoli di destinazione imposti quale onere per l'ottenimento di contributi e finanziamenti, «quando sia accertata la sopravvenuta impossibilità o la non convenienza della destinazione» (Calabria - art. 63 L.R. 28 marzo 1985, n. 13; Calabria - art. 9 L.R. 2 giugno 1980, n. 23; Calabria - art. 7 L.R. 31 agosto 1973, n. 15; Lazio - art. 12 L.R. 24 marzo 1989, n. 20; Lazio - art. 14 L.R. 16 settembre 1983, n. 61; Lazio - art. 11 L.R. 29 dicembre 1978, n. 80; Lazio - art. 8 L.R. 29 dicembre 1978, n. 82; Liguria - art. 17 L.R. 17 marzo 2000, n. 19; Marche - Art. 73 L.R. 11 luglio 2006, n. 9; Molise - art. 10 L.R. 3 maggio 1995, n. 19); ovvero «esclusivamente quando sia accertata la sopravvenuta impossibilità della destinazione» (Campania - art. 15 L.R. 28 agosto 1984, n. 41; Lazio - art. 18 L.R. 6 maggio 1985, n. 63; Piemonte - art. 10 L.R. 31 agosto 1979, n. 56; Puglia - art. 5 L.R. 22 agosto 1989, n. 12; Sardegna - art. 6 L.R. 11 marzo 1998, n. 9; Valle d'Aosta - art. 14 L.R. 23 dicembre 2004, n. 32; Valle d'Aosta - art. 23 L.R. 4 settembre 2001, n. 19); o ancora «nel caso venga comprovata la non convenienza economico-produttiva dell'opera» (Emilia-Romagna - art. 5 L.R. 20 maggio 1992, n. 24; Liguria - art. 7 L.R. 17 giugno 1998, n. 22; Piemonte - art. 7 L.R. 23 ottobre 2006, n. 33; Piemonte - art. 10 L.R. 31 luglio 1984, n. 35), o «in casi eccezionali», eventualmente individuati dalla Regione (Friuli-Venezia Giulia - art. 10 L.R. 16 novembre 1982, n. 76; Valle d'Aosta - art. 29 L.R. 5 dicembre 2005, n. 31), o «per motivi di pubblico interesse» (Molise - art. 21 L.R. 2 maggio 1990, n. 21; Veneto - art. 15 L.R. 9 giugno 1975, n. 72);

— altre volte è prescritta soltanto una richiesta motivata dell'interessato e/o il parere di altro ente (Basilicata - art. 5 L.R. 23 gennaio 1995, n. 14; Liguria - art. 10 L.R. 21 marzo 2007, n. 13; Veneto - art. 9 L.R. 16 agosto 2007, n. 20; Veneto - art. 78 L.R. 30 gennaio 1997, n. 6);

*cancellazione della trascrizione di servitù coattive* finalizzate alla realizzazione di impianti di trasporto funiviario o assimilati, di piste da sci e di infrastrutture accessorie (53).

11) *Violazioni dei vincoli trascritti, o relative deroghe.*

Le leggi regionali disciplinano spesso — in vario modo — le *conseguenze della violazione del vincolo di destinazione* (54); si tratta, per la massima parte, di *effetti attinenti alla sfera pubblicistica* (ad esempio, revoca del contributo regionale), anche se non mancano *effetti di natura «privatistica»* (risoluzione del contratto, obbligo di estinzione del finanziamento), che pongono evidenti problemi di legittimità costituzionale (su cui v. *infra*).

Si prevedono in un caso *deroghe al vincolo di indivisibilità (ed eventuale surrogazione reale in caso di permuta)*, in presenza di determinate circostanze (55).

12) *Titoli della trascrizione.*

Diverse leggi regionali dettano *disposizioni che individuano i titoli di determinate trascrizioni «regionali»* (56). In un caso la legge regionale detta

— in altri casi ancora la cancellazione del vincolo è subordinata unicamente alla restituzione dei contributi o delle somme finanziate (Lazio - art. 7 L.R. 6 dicembre 2001, n. 31).

(53) Abruzzo, art. 6 della L.R. 8 marzo 2005, n. 24.

(54) Le conseguenze della violazione dei vincoli sono così disciplinate:

— la *revoca del contributo, o del finanziamento, e la restituzione delle somme erogate*, eventualmente maggiorate di interessi e sanzioni (Abruzzo - art. 6 L.R. 14 maggio 1985, n. 39; Emilia-Romagna - art. 5 L.R. 20 maggio 1992, n. 24; Lazio - art. 18 L.R. 6 maggio 1985, n. 63; Lazio - art. 14 L.R. 16 settembre 1983, n. 61; Liguria - art. 10 L.R. 21 marzo 2007, n. 13; Lombardia - art. 88 L.R. 5 gennaio 2000, n. 1; Molise - art. 21 L.R. 2 maggio 1990, n. 21; Sardegna - art. 6 L.R. 11 marzo 1998, n. 9; Sardegna - art. 3 L.R. 17 novembre 1986, n. 62; Veneto - art. 15 L.R. 9 giugno 1975, n. 72);

— l'applicazione di *penali o sanzioni previste dalla convenzione* (Lombardia - art. 5 L.R. 6 agosto 1984, n. 39; Marche - art. 14 L.R. 8 marzo 1990, n. 13);

— la *risoluzione del contratto di mutuo agevolato* (Sicilia - art. 142 L.R. 1 settembre 1993, n. 25);

— l'*obbligo di estinguere anticipatamente il mutuo* (Valle d'Aosta - art. 29 L.R. 5 dicembre 2005, n. 31);

— «Nel caso in cui gli immobili, o parte di essi, per causa non di forza maggiore, vengano distolti dagli usi per i quali sono stati trasferiti gratuitamente, ovvero ceduti ad altri soggetti che non perseguono l'uso o le finalità di cui al precitato comma 1 dell'art. 14, *i relativi atti di cessione saranno ritenuti risolti* e i beni ritorneranno *ipso iure* nella piena proprietà dell'AR.S.I.A.M.» (Molise - art. 15 L.R. 7 luglio 2006, n. 13).

(55) «Deroghe al vincolo di cui al primo comma, a richiesta degli interessati, possono essere autorizzate con provvedimento della Giunta regionale, previa istruttoria dell'Ufficio che, a suo tempo, istruisce la domanda di mutuo:

a) *in caso di successione, quando i fondi risultanti dalla divisione ereditaria siano comunque in grado di mantenere la propria efficienza produttiva ed organizzativa sotto il profilo tecnico ed economico;*

b) *in caso di permuta a scopo di accorpamento o per il miglioramento della organicità aziendale, purché ritenuta idonea e necessaria. In tale ipotesi, il vincolo gravante sulla superficie ceduta viene trasferito su quella ricevuta in permuta»* (Umbria - art. 6 L.R. 24 ottobre 1989, n. 34).

(56) Cfr. le seguenti disposizioni regionali, che qualificano espressamente alla stregua di titoli idonei alla trascrizione:

— verbali di consegna di beni immobili trasferiti da un ente pubblico ad un altro (Abruzzo - art. 8 L.R. 2 ottobre 1998, n. 110; Abruzzo - art. 7 L.R. 28 maggio 1998, n. 42;

norme sui requisiti formali del titolo della trascrizione (57). In tutte queste ipotesi, si tratta di fattispecie la cui trascrizione non è prevista dalla legge statale, per cui si potrebbe parlare a tutti gli effetti di «trascrizioni regionali», delle quali *non viene regolato solo il titolo ma viene — a monte — consentita o imposta la trascrizione esclusivamente dalla fonte regionale*.

13) *Utilizzo delle risultanze dei registri immobiliari da parte dell'amministrazione regionale*.

Vi sono infine una serie di norme regionali che — ai fini dell'*individuazione dei proprietari di immobili*, ove questa rilevi ai fini di un dato procedimento amministrativo — fanno ricorso alle *risultanze dei registri immobiliari* (58).

Basilicata - art. 6 L.R. 24 luglio 1978, n. 30; Emilia-Romagna - art. 49 L.R. 8 agosto 2001, n. 24; Emilia-Romagna - art. 3 L.R. 10 aprile 1984, n. 17; Friuli-Venezia Giulia - art. 4 L.R. 23 gennaio 2007, n. 1; Friuli-Venezia Giulia - art. 7 L.R. 21 luglio 2006, n. 12; Friuli-Venezia Giulia - art. 7 L.R. 2 febbraio 2005, n. 1; Friuli-Venezia Giulia - art. 34 L.R. 20 dicembre 2002, n. 33; Friuli-Venezia Giulia - artt. 1 e 9 L.R. 25 gennaio 2002, n. 3; Friuli-Venezia Giulia - art. 2 L.R. 27 dicembre 1990, n. 56; Marche - art. 22 L.R. 29 luglio 2008, n. 25; Puglia - art. 35 L.R. 9 dicembre 2002, n. 20; Puglia - art. 28 L.R. 12 aprile 2000, n. 9; Toscana - art. 7 L.R. 27 dicembre 2004, n. 77. Cfr. anche, per la Sardegna, l'art. 2, comma 2, del D.Lgs. 21 febbraio 2008, n. 46);

— elenchi degli immobili trasferiti da un ente pubblico ad un altro (Lombardia - art. 3 L.R. 8 novembre 2007, n. 28; Lombardia - art. 4 L.R. 28 aprile 1995, n. 30; Marche - art. 4 L.R. 14 giugno 1978, n. 14; Marche - art. 4 L.R. 26 aprile 1978, n. 8; Molise - art. 4 L.R. 21 novembre 2003, n. 32; Molise - art. 26 L.R. 14 maggio 1997, n. 11; Sardegna - art. 39 L.R. 21 aprile 2005, n. 7);

— decreto del presidente della giunta regionale (Abruzzo - art. 5 L.R. 28 maggio 1998, n. 42; Abruzzo - art. 25 L.R. 21 giugno 1996, n. 38; Campania - art. 26 L.R. 3 novembre 1994, n. 32; Emilia-Romagna - art. 20 L.R. 24 dicembre 1996, n. 50; Lazio - art. 24 L.R. 16 giugno 1994, n. 18; Piemonte - art. 3 L.R. 18 maggio 2004, n. 11; Puglia - art. 2 L.R. 9 ottobre 2008, n. 26; Puglia - art. 45 L.R. 31 maggio 2001, n. 14; Toscana - art. 3 L.R. 27 dicembre 1996, n. 100; Umbria - art. 24 L.R. 9 luglio 2007, n. 23; Umbria - art. 3 L.R. 26 maggio 2004, n. 7);

— decreto emanato da dirigente regionale (Friuli-Venezia Giulia - art. 34 L.R. 3 luglio 2002, n. 16; Friuli-Venezia Giulia - art. 5 L.R. 22 dicembre 1971, n. 57; Piemonte - art. 24 L.R. 6 agosto 2007, n. 18);

— deliberazione della Giunta comunale (Basilicata - art. 9 L.R. 12 settembre 2000, n. 57; Liguria - art. 27 L.R. 4 ottobre 2006, n. 28);

— deliberazione della Giunta regionale (Umbria - art. 2 L.R. 28 dicembre 2004, n. 35);

— provvedimento di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire un'opera abusiva, previa notifica all'interessato (Lazio - art. 15, comma 3, L.R. 11 agosto 2008, n. 15; Liguria - art. 45, comma 3, L.R. 6 giugno 2008, n. 16);

— la stessa legge («La presente legge costituisce titolo per la trascrizione ai sensi dell'articolo 5, comma 3, del D.Lgs. n. 502 del 1992 e successive modifiche») (Emilia-Romagna - art. 6 L.R. 20 ottobre 2003, n. 21).

(57) Una legge regionale prevede, quale titolo per la trascrizione, l'*«atto di impegno, reso mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi degli articoli 47 e 76 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto subentrante, a mantenere la destinazione originaria dell'opera per almeno 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità, trascrivibile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari»* (Basilicata - art. 3 Delibera G.R. 11 febbraio 2005, n. 326).

(58) Liguria - art. 53 L.R. 6 giugno 2008, n. 16; Liguria - art. 3 L.R. 10 luglio 2002, n. 29; Liguria - art. 7 L.R. 6 aprile 1987, n. 7; Lombardia - art. 12-bis Reg. 28 febbraio 2005, n. 1; Molise - art. 16 L.R. 21 novembre 2005, n. 42; Sicilia - art. 8 L.R. 25 marzo 1986, n. 15; Valle d'Aosta - artt. 7 e 12 L.R. 2 luglio 2004, n. 11.

### 3. Il «limite del diritto privato» alla legislazione regionale.

Si tratta, a questo punto, di capire se la legislazione regionale possa legittimamente intervenire in una materia, come quella della trascrizione, che è certamente inquadrata nell'ambito del diritto privato (59); ed in caso di risposta affermativa, entro quali limiti, ed a quali condizioni.

È comunemente affermato che la materia del diritto privato appartiene alla competenza esclusiva statale; il principio, costantemente ribadito dalla giurisprudenza costituzionale, sia pure con diverse sfumature, è stato recentemente sancito in modo esplicito — riguardo all'«ordinamento civile», e sia pure con i limiti che saranno di seguito evidenziati — in sede di modifica all'art. 117 Cost. ad opera dell'art. 3 della legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3. Alla base del c.d. limite del diritto privato sta, secondo la giurisprudenza costituzionale — alla quale aderisce la prevalente dottrina — l'esigenza fondamentale

(59) Il rapporto tra legislazione regionale e diritto privato costituisce, ormai, oggetto di un'ampia messe di studi ad opera di autorevoli costituzionalisti e civilisti, i quali però non hanno finora affrontato *ex professo* il tema della pubblicità immobiliare. Cfr., sul tema in generale, BENEDETTI, *Il diritto privato delle Regioni*, Bologna, 2009; GIOVA, «*Ordinamento civile*» e *diritto privato regionale. Un difficile equilibrio nell'unitarietà del sistema*, Napoli, 2008; AA.VV., *Il diritto privato regionale alla luce del nuovo Titolo V della Costituzione*, a cura di Traisci, Napoli, 2007; AA.VV., *Il diritto privato regionale nella prospettiva europea*, a cura di Calzolaio, Milano, 2006; DE FELICE, *L'ordinamento civile tra pluralità delle competenze e unità dell'ordinamento*, in *Interpretazione a fini applicativi e legittimità costituzionale*, a cura di Femia, Napoli, 2006, p. 593; PUTTI, *Il diritto privato regionale*, in *Giurisprudenza costituzionale e fonti del diritto*, a cura di Lipari, Napoli, 2006, p. 281; LAMARQUE, *Regioni e ordinamento civile*, Padova, 2005; AA.VV., *L'ordinamento civile nel nuovo sistema delle fonti legislative*, Milano, 2003; BENEDETTI, *Ordinamento civile e competenza legislativa delle regioni (nota a Corte cost. 18 marzo 2005, n. 106)*, in *Foro it.*, 2005, I, c. 2960; VITUCCI, *Proprietà e obbligazioni nel diritto privato regionale*, in *Studi in onore di Ugo Majello*, II, Napoli, 2005, p. 829; ROPPO, *Diritto dei contratti, ordinamento civile, competenza legislativa delle regioni - Un lavoro complicato per la corte costituzionale*, in *Corriere giur.*, 2005, p. 1301; ROPPO, *Il diritto privato regionale: fra nuova legislazione, giurisprudenza vecchia e nuova, e dottrina prossima ventura*, in *Corriere giur.*, 2003, p. 5; RESCIGNO, *Unità e pluralità del diritto civile: il sistema e le fonti*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 2004, p. 23; FONTANA, *Brevi note su potestà legislativa regionale e disciplina dei rapporti di diritto privato a margine di una sentenza della Cassazione*, in *Giur. it.*, 2002, p. 70; ROPPO, *Diritto privato regionale?*, in *Riv. dir. priv.*, 2003, p. 11; ALPA, *Il limite del diritto privato alla potestà normativa regionale*, in *Contratto e impresa*, 2002, p. 606; VITUCCI, *Proprietà e obbligazioni: il catalogo delle fonti dall'Europa al diritto privato regionale*, in *Europa e dir. priv.*, 2002, p. 747; VITUCCI, *Il diritto privato e la competenza legislativa delle Regioni in alcune sentenze della Corte costituzionale*, in *Giur. it.*, 1998, p. 1300; VITUCCI, *Interessi moratori e legge regionale*, in *Giur. cost.*, 1998, p. 778; MALO, *Il limite del diritto privato nella giurisprudenza costituzionale*, in *Le regioni*, 1995, p. 879; ADDIS, *Fonti legali della proprietà privata e decentramento normativo*, in *Riv. dir. civ.*, 1994, II, p. 15; BALBONI, *La Corte apre uno spiraglio per gli interventi regionali nel diritto privato?*, in *Le regioni*, 1992, p. 1751; CLARIZIA, *Pubblico e privato nell'ordinamento regionale*, Napoli, 1979; ALPA, *Diritto privato e legislazione regionale*, in *Impr. amb. pubbl. amm.*, 1979, p. 197 ss.; GALGANO, *Le Regioni e il Governo della società civile*, in *Giur. cost.*, 1977, p. 329 ss.; Id., *Il diritto privato fra codice e Costituzione*, Bologna, 1978, p. 47 ss.; DETTORI, *La giurisprudenza della Corte costituzionale sulla potestà legislativa regionale relativa ai rapporti fra privati*, in *Giur. cost.*, 1976, p. 2331; MORTATI, *Sulla potestà delle Regioni di emanare norme di diritto privato*, in *Giur. cost.*, 1956, p. 981.

di assicurare parità di trattamento sul territorio nazionale, al fine di consentire l'ordinato ed uniforme svolgimento dei rapporti civili (60).

Ciò nondimeno, non sono mancati distinguo e precisazioni, volti ad individuare i limiti della competenza statale esclusiva in ambito privatistico, alla luce sia di possibili *esigenze locali*, sia di *interferenze di natura pubblicistica* che possono — in particolari situazioni — giustificare un intervento del legislatore regionale in materie tradizionalmente inquadrato nell'alveo del diritto privato. Si è affermato, da parte di autorevole dottrina, che la locuzione «ordinamento civile» non ricomprende l'intero diritto privato: sia per la terminologia utilizzata (sarebbe stato, in caso contrario, più appropriato far riferimento alla nozione di «diritto privato»); sia sulla base dei precedenti della Corte Costituzionale, che in più occasioni ha avuto modo di sancire la legittimità di svariate disposizioni regionali che invadevano, in vario modo, la sfera del diritto privato; sia per la tendenza in senso accentuatamente federalista, di cui il nuovo art. 117 Cost. è espressione (e che dovrebbe comportare un ampliamento della competenza regionale in materia, rispetto alla situazione precedente alla revisione costituzionale); sia, infine, in ragione dell'esistenza, nel medesimo art. 117, di previsioni di ulteriori competenze legislative esclusive inquadrabili anch'esse nella materia del diritto privato (es., opere dell'ingegno), la cui previsione sarebbe stata superflua se tutta detta materia dovesse comunque considerarsi di competenza statale (61).

Si è, pertanto, affermato che l'«ordinamento civile», cui si riferisce l'art. 117 Cost., non costituisce una «materia», bensì rappresenta un «limite» alla potestà legislativa regionale (62), e tale limite non vale per l'intera area privatistica (63), ma soltanto per alcune materie tradizionalmente ascritte al diritto privato (segnatamente, rapporti di famiglia e diritti della personalità, obbligazioni e contratti, società) (64). La potestà legislativa regionale invece

(60) Corte Cost. 6 novembre 2001, n. 352, in *Foro it.*, 2002, I, c. 638; VITUCCI, *Proprietà e obbligazioni: il catalogo delle fonti dall'Europa al diritto privato regionale*, cit., p. 758. SCHLESINGER, *Ordinamento civile*, in *L'ordinamento civile nel nuovo sistema delle fonti legislative*, cit., p. 29, rileva peraltro che l'eguaglianza, e la ragionevolezza, possono convivere con competenze esclusivamente statali o regionali, le quali ultime consentono differenziazioni normative *ratione loci*. In senso analogo, ROPPO, *Diritto privato regionale?*, cit., p. 37 ss.

(61) SCHLESINGER, *Ordinamento civile*, in *L'ordinamento civile nel nuovo sistema delle fonti legislative*, cit., p. 27 ss.

(62) Sul punto v. tuttavia CHIOLA, *Regioni e ordinamento civile: materia o limite?*, in *Il diritto privato regionale alla luce del nuovo Titolo V della Costituzione*, a cura di Traisci, cit., p. 71 ss.

(63) Già MORTATI, *Sulla potestà delle Regioni di emanare norme di diritto privato*, cit., p. 991, rilevava che «non tutto il codice civile si pone quale limite all'attività normativa delle regioni».

(64) SCHLESINGER, *Ordinamento civile*, in *L'ordinamento civile nel nuovo sistema delle fonti legislative*, cit., p. 31-32; VITUCCI, *Proprietà e obbligazioni nel diritto privato regionale*, cit., p. 835 ss.; VITUCCI, *Proprietà e obbligazioni: il catalogo delle fonti dall'Europa al diritto privato regionale*, cit., p. 755 ss.; VITUCCI, *Interessi moratori e legge regionale*, cit., p. 779; BARTOLE, *Regioni ed ordinamento civile: il punto di vista del costituzionalista*, *ibidem*, p. 79; ALPA, *Il limite del diritto privato alla potestà legislativa regionale*, in *Il diritto privato regionale nella prospettiva europea*, a cura di Calzolaio, cit., p. 254 ss.; GIOVA, «*Ordinamento civile*» e *diritto privato regionale. Un difficile equilibrio nell'unitarietà del sistema*, cit., p. 89; Corte

potrebbe legittimamente esplicitarsi in altri settori, in particolare in quello riguardante i diritti reali, in conformità al «criterio di collegamento» della *lex rei sitae* (65); e più in generale, allorché vi sia *connessione tra una materia privatistica ed una materia di competenza regionale* (66). Il tutto secondo un

Cost. 30 dicembre 1991, n. 506, in *Foro it.*, 1992, I, c. 997; Corte cost. 5 febbraio 1992, n. 35, in *Foro it.*, 1992, I, c. 1047; Corte Cost. 18 marzo 2005, n. 106, in *Foro it.*, 2005, I, c. 2959; Corte Cost. 7 luglio 2005, n. 271, in *Foro it.*, 2006, I, c. 2661.

(65) ADDIS, *Fonti legali della proprietà privata e decentramento normativo*, cit., p. 40 ss.; VITUCCI, *Proprietà e obbligazioni nel diritto privato regionale*, cit., p. 833 ss.; VITUCCI, *Proprietà e obbligazioni: il catalogo delle fonti dall'Europa al diritto privato regionale*, cit., p. 753 ss.; VITUCCI, *Gli «ordinamenti territoriali distinti» nella tradizione e nelle prospettive del diritto privato*, in *Il diritto privato regionale nella prospettiva europea*, a cura di Calzolaio, cit., p. 230 ss., 238 ss.; VITUCCI, *Il diritto privato e la competenza legislativa delle Regioni in alcune sentenze della Corte costituzionale*, cit., p. 1303 ss.; MUSIO, *Potestà legislativa regionale e diritto privato: storia di un equivoco*, *ibidem*, p. 319; PERLINGIERI, *Relazione conclusiva*, *ibidem*, p. 334; LAMARQUE, *Regioni e ordinamento civile*, cit., p. 201 ss.; CHIRULLI, *Il diritto di proprietà fra ordinamento civile e governo del territorio*, in *Il diritto privato regionale alla luce del nuovo Titolo V della Costituzione*, a cura di Traisci, cit., p. 115 ss.; GIOVA, «*Ordinamento civile e diritto privato regionale. Un difficile equilibrio nell'unitarietà del sistema*», cit., p. 31, 58 ss., 146 ss.; BENEDETTI, *Il diritto privato delle Regioni*, cit., p. 271 ss. (che qualifica la proprietà immobiliare come «area a bassa resistenza» del diritto privato, rispetto alla competenza normativa regionale, anche in ragione della non appartenenza di tale materia all'area dei diritti della personalità, con il conseguente venir meno della «necessità di garantire una tendenziale eguaglianza delle regole»). In giurisprudenza, cfr. in particolare Corte Cost. 11 luglio 1989, n. 391, in *Foro it.*, 1990, I, c. 1806; Corte Cost. 7 novembre 1994, n. 379, in *Foro it.*, 1995, I, c. 21; Corte Cost. 16 giugno 2005, n. 252, in *Giust. civ.*, 2005, I, p. 2305.

Cfr. tuttavia, per l'illegittimità costituzionale della legge regionale che disciplini rapporti relativi al condominio negli edifici, imponendo l'autorizzazione dell'assemblea condominiale al fine di adibire le unità in condominio ad una data destinazione, Corte Cost. 14 novembre 2008, n. 369, in <http://www.cortecostituzionale.it>, ed in *Giur. it.*, 2008, p. 2645. In quest'ultimo caso, peraltro, difettava evidentemente un «interesse pubblico regionale» alla regolamentazione dei rapporti interni condominiali, poiché l'obiettivo della legge regionale era essenzialmente quello di disciplinare — nei rapporti con l'ente pubblico — la destinazione ad ospitalità degli immobili siti nel suo territorio.

Per l'affermazione che la riserva di legge — contenuta nell'art. 42 Cost. e relativa alla disciplina del contenuto del diritto di proprietà — comprende anche la legge regionale, BALDUZZI-SORRENTINO, *Riserva di legge*, in *Enc. dir.*, XI, Milano, 1989, p. 1220; ADDIS, *Fonti legali della proprietà privata e decentramento normativo*, cit., p. 49 ss. (ed *ivi*, alla nota 117, ulteriori riferimenti); BENEDETTI, *Il diritto privato delle Regioni*, cit., p. 274; Corte Cost. 11 luglio 1989, n. 391, in *Giur. cost.*, 1989, I, p. 1782 (per quanto concerne la «normazione conformativa del contenuto dei diritti di proprietà allo scopo di assicurarne la funzione sociale»); Corte Cost. 7 novembre 1994, n. 379, in *Foro it.*, 1995, I, c. 21. Anche il concetto di «ordinamento giuridico», quale fonte dei possibili limiti ed obblighi della proprietà *ex art.* 832 c.c., deve ritenersi comprensivo della legislazione regionale; BENEDETTI, *op. ult. cit.*, p. 277.

(66) FONTANA, *Brevi note su potestà legislativa regionale e disciplina dei rapporti di diritto privato a margine di una sentenza della Cassazione*, cit., p. 72 (il quale rileva come il diritto privato, «lungi dal costituire quella materia ben definita, rappresenta uno degli esempi più evidenti della sovrapposizione delle competenze legislative tra Stato e Regione»); PUTTI, *Il diritto privato regionale, in I rapporti civilistici nell'interpretazione della Corte Costituzionale*, a cura di Perlingieri e Sesta, I, Napoli, 2007, p. 72 ss.; BENEDETTI, *Il diritto privato delle Regioni*, cit., p. 279 (che osserva come nella materia dei diritti reali «il legame tra norme di diritto pubblico e norme di diritto privato diventa quasi inestricabile, al punto che escludere radicalmente le Regioni dalla normazione privatistica significherebbe, più ancora che in altre aree, nullificare di fatto le competenze esclusive e concorrenti che toccano loro in questo settore»).

Il medesimo principio (di «connessione» tra previsioni normative in materia di pubbli-

criterio di *ragionevolezza* (67), e di *strumentalità* della legislazione regionale rispetto all'esercizio delle relative attività pubblicistiche ed amministrative (68). In ogni caso è salva la competenza legislativa statale con riferimento al settore dei *principi fondamentali* che ispirano la legislazione privatistica (69). Il contesto culturale in cui si inquadra il fenomeno descritto vede, d'altra parte, il progressivo superamento della rigida dicotomia tra diritto pubblico e privato, che è messa sempre più apertamente in discussione (70).

#### 4. *Diritto privato regionale e trascrizione immobiliare; l'individuazione delle fattispecie trascrivibili.*

Riguardo alla problematica del «diritto privato regionale» in materia della *trascrizione immobiliare*, si rinvencono solo pochi cenni, sia in giurisprudenza che in dottrina, per giunta limitati, nella loro quasi totalità, al profilo particolare costituito dalla previsione, con legge regionale, di nuove fattispecie trascrivibili. Manca sul punto una disciplina specifica nell'art. 117 Cost., a differenza di quanto avviene in altri ordinamenti (71).

cità immobiliare e finalità pubblicistiche) si ritrova nell'ordinamento svizzero, nel quale si riconosce che «la norma cantonale deve rispondere a preminenti interessi pubblici per poter incidere legittimamente nella regolazione privatistica federale»: PERNAZZA, *Diritto privato federale e cantonale nel modello svizzero*, in *Il diritto privato regionale alla luce del nuovo Titolo V della Costituzione*, a cura di Traisci, cit., p. 370. Il che discende direttamente dall'art. 6, comma 1, del codice civile svizzero, ai sensi del quale «Il diritto civile federale non limita le competenze di diritto pubblico dei Cantoni».

(67) Corte Cost. 6 novembre 2001, n. 352, in *Foro it.*, 2002, I, c. 638: «L'incidenza sulla competenza regionale del limite del diritto privato non opera però in modo assoluto, in quanto anche la disciplina dei rapporti privatistici può subire un qualche adattamento, ove questo risulti in stretta connessione con la materia di competenza regionale e risponda al criterio di ragionevolezza, che vale a soddisfare il rispetto del richiamato principio di eguaglianza».

(68) LAMARQUE, *Regioni e ordinamento civile*, cit., p. 211 ss.

(69) PUTTI, *Il diritto privato regionale*, loc. ult. cit.

(70) Cfr. BRECCIA, *L'immagine che i privatisti hanno del diritto pubblico*, in *Riv. critica dir. priv.*, 1989, p. 211-212 («Il diritto privato è oramai anche un diritto che il legislatore ha ampiamente ridefinito in funzione di interessi molteplici e decentrati in una continua tensione con le istanze direttamente espresse dalla società civile. In un tale quadro l'esclusione di legislazioni speciali su scala regionale sarebbe priva di senso»). Cfr. anche, sulla distinzione tra diritto pubblico e privato, PINELLI, *Michele Giorgianni e i confini del diritto privato*, in *Riv. critica dir. priv.*, 2006, p. 663; BALDASSARRE, *La divisione fra «diritto privato» e «diritto pubblico»: dallo «staatsrecht» al «verfassungrecht» e alla «globalizzazione»*, in *Il diritto civile oggi. Compiti scientifici e didattici del civilista*, a cura di Perlingieri, Napoli, 2006, p. 13; ALPA, *La distinzione/contrapposizione di diritto privato e di diritto pubblico nella giurisprudenza*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1998, II, p. 1; OPPER, *Diritto privato e interessi pubblici*, in *Riv. dir. civ.*, 1994, I, p. 25; PUGLIATTI, *Diritto pubblico e privato*, in *Enc. dir.*, XII, Milano, 1964, p. 696; ORLANDO CASCIO, *Il «nuovo volto» del diritto privato*, in *Riv. dir. civ.*, 1964, II, p. 76; GIORGIANNI, *Il diritto privato ed i suoi attuali confini*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1961, p. 391.

(71) Gli ordinamenti costituzionali stranieri generalmente non affrontano espressamente il problema della competenza centrale o locale riguardo ai pubblici registri, limitandosi a disciplinare la competenza in materia di ordinamento civile in genere. Le soluzioni normative sono, peraltro, alquanto differenziate.

In dottrina si è autorevolmente affermato che la trascrizione immobiliare rientra tra le materie che tradizionalmente «tollerano» la regolamentazione ad opera di leggi regionali (ed in genere «ordinamenti territoriali distinti»), richiamando, a conforto di tale conclusione, l'esistenza nell'ordinamento italiano di una legislazione territoriale specifica, come quella che disciplina il c.d. *sistema tavolare* nelle nuove province (72).

Il caso della *Svizzera* appare estremamente interessante. L'art. 122, comma 1, della Costituzione federale elvetica stabilisce unicamente — dettando una disposizione simile a quella italiana — che «La legislazione nel campo del diritto civile e della procedura civile compete alla Confederazione» (cfr. VITUCCI, *Gli «ordinamenti territoriali distinti» nella tradizione e nelle prospettive del diritto privato*, cit., p. 224 ss.). Peraltro, pur sulla base di una tale previsione costituzionale, il codice civile svizzero rinvia alla normativa cantonale per numerosi profili di disciplina, riguardo ai quali ammette espressamente la competenza legislativa e regolamentare a livello locale, a volte anche in deroga alla normativa federale (cfr. ad es. gli artt. 944, 948, 949, 949a, 953, 954, 955, 962, 970a C.C.S.). Il Regolamento federale per il registro fondiario (RRF) del 22 febbraio 1910, come successivamente modificato, contiene anch'esso numerose disposizioni di rinvio alle norme cantonali per ciò che riguarda profili organizzativi e procedurali, modalità di accesso ai registri, requisiti di autenticità degli atti, la stessa identificazione di fattispecie iscrivibili nel registro. I Cantoni, dal canto loro, hanno emanato disposizioni organiche, legislative e regolamentari, sui registri fondiari.

Diverso è il caso della *Spagna*, sistema anch'esso accentuatamente regionalista nel quale, tuttavia, la stessa Costituzione si preoccupa di riservare allo Stato centrale la disciplina della pubblicità immobiliare: infatti l'art. 149, comma 1, n. 8, della Costituzione spagnola, attribuisce alla competenza esclusiva dello Stato, «en todo caso», la «ordenación de los registros e instrumentos públicos».

In *Germania* l'art. 74 della Costituzione federale attribuisce alla potestà normativa concorrente dello Stato e dei *Länder* il diritto civile e l'ordinamento del notariato, ed in particolare la materia dei diritti reali e la disciplina dei trasferimenti immobiliari. La disciplina in materia è peraltro in massima parte contenuta, oltre che nel BGB (§§ 873 ss.), nel *Grundbuchordnung* (GBO) del 24 marzo 1897, e successive modificazioni, che riserva ai *Länder* la sola disciplina organizzativa dei registri fondiari.

(72) SCHLESINGER, *Ordinamento civile*, in *L'ordinamento civile nel nuovo sistema delle fonti legislative*, cit., p. 32; VITUCCI, *Proprietà e obbligazioni: il catalogo delle fonti dall'Europa al diritto privato regionale*, cit., p. 754; VITUCCI, *Gli «ordinamenti territoriali distinti» nella tradizione e nelle prospettive del diritto privato*, in *Il diritto privato regionale nella prospettiva europea*, a cura di Calzolaio, cit., p. 233; GIOVA, «*Ordinamento civile*» e *diritto privato regionale. Un difficile equilibrio nell'unitarietà del sistema*, cit., p. 21, 89; ADDIS, *Fonti legali della proprietà privata e decentramento normativo*, cit., p. 53.

Un approfondimento specifico del tema delle «trascrizioni regionali», dal quale viene ricavata la conclusione della relativa ammissibilità, è effettuato da BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, cit., p. 571 ss. (al quale si farà ulteriore rinvio nel corso del presente lavoro).

In senso apparentemente diverso CHIRULLI, *Il diritto di proprietà fra ordinamento civile e governo del territorio*, cit., p. 131 ss., avuto riguardo alle convenzioni riguardanti l'assetto urbanistico degli immobili, «non sembra che possa anche qui essere riservata all'ordinamento regionale la delicata disciplina delle modalità realizzative e delle forme di pubblicità di tali transazioni: questo oggetto sembra proprio esulare dal contenuto del diritto privato regionale perché coinvolge la disciplina di rapporti giuridici intersoggettivi che non sono solo il riflesso dell'esercizio di funzioni amministrative, ma riguardano *tout court* la disciplina di una categoria nuova di diritti». Per l'illegittimità della rimessione alla competenza regionale della materia della trascrizione immobiliare, con particolar riguardo agli effetti di opponibilità di determinati atti o vincoli, v. ROPPO, *Diritto dei contratti, ordinamento civile, competenza legislativa delle regioni - Un lavoro complicato per la corte costituzionale*, in *Corr. giur.*, 2005, p. 1310.

Per quanto riguarda la disciplina differenziata dei libri fondiari, vigente nel territorio delle c.d. nuove province, non hanno trovato seguito i dubbi di costituzionalità nascenti dalla

La Corte Costituzionale si è, anch'essa, di recente pronunciata, sia pure su un aspetto specifico e senza particolare approfondimento, riconoscendo comunque espressamente la legittimità di una disposizione regionale in materia di trascrizione di vincoli di destinazione (73).

Sul punto è poi intervenuto anche il Ministero delle Finanze il quale, su conforme parere del Ministero della Giustizia, ha ritenuto che «deve escludersi l'inquadrabilità della fattispecie in parola — previsione della trascrivibilità di un atto di vincolo gravante su beni immobili — nell'ambito dei profili o dei rapporti per i quali è da ritenersi operante la preclusione assoluta di intervento da parte della legislazione regionale. Ed invero, *la previsione del legislatore regionale della trascrivibilità di un determinato atto non previsto dal c.c. può essere considerata come espressione di potestà legislativa concorrente e integrativa della normativa statale*, posto che *la norma regionale*, in tale ipotesi, esprimendo un contenuto innovativo rispetto alla legislazione statale, *assume un carattere complementare, qualificabile come opera di adattamento delle disposizioni di tale legislazione alle particolari esigenze locali*, nel pieno rispetto dei principi fondamentali regolanti la specifica materia» (74).

coesistenza di due sistemi di pubblicità — quello comune della trascrizione, e quello tavolare — «ispirati ad opposti principi», ed «espressione di due civiltà giuridiche diverse»: MALTESE, *Problemi di costituzionalità della legge tavolare*, in *Giur. it.*, 1975, IV, c. 85 ss.; MALTESE, *Conflitto, nel codice civile e nella legge tavolare, fra diritto acquistato dal titolare iscritto e diritto usucapito contro il titolare iscritto*, in *Giur. it.*, 1973, I, 1, c. 269 ss.

Analoga differenziazione territoriale della disciplina della pubblicità immobiliare è presente in Francia, posto che in Alsazia-Lorena vige un sistema di registri fondiari, adattato alla normativa generale francese solo in parte, quale disciplinato dalla *Loi du 1 juin 1924, mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle*, e successive modificazioni: su di esso cfr. PLANIOL-RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, III, Paris, 1926, p. 639 ss., e XII, Paris, 1927, p. 662 ss.; MANUEL-GISMONDI, *Le régime de la publicité foncière dans les projets législatifs de réforme en France et en Italie*, Paris, 1933, p. 287 ss.; LOTZ, *La loi du 29 décembre 1990 portant diverses mesures d'harmonisation entre le droit local alsacien-mosellan et le droit français général*, in *JCP*, éd. N, 1991, I, p. 91; PICOD, *Sûretés. Publicité foncière*, in *Leçons de droit civil*, diretto da Mazeaud, Mazeaud e Chabas, Paris, 1999, p. 611 ss.; PIEDELIÈVRE, *La publicité foncière*, Paris, 2000, p. 17; SIMLER-DELEBECQUE, *Les sûretés. La publicité foncière*, Paris, 2004, p. 675 ss.

(73) Corte Cost. 28 marzo 2003, n. 1994, in *Foro it.*, 2003, I, c. 1308. Con particolare riferimento alle disposizioni che subordinano l'erogazione di finanziamenti e contributi ad atti d'obbligo da trasciversi nei registri immobiliari, la Corte ha rilevato infatti che «*La trascrizione di atti del genere, costitutivi dei suddetti vincoli, appare pacificamente ammessa dalla normazione nazionale sulla trascrizione nei registri immobiliari, per effetto di leggi speciali statali o regionali, nell'ambito delle materie di competenza delle regioni, che prevedano la costituzione di vincoli di destinazione* (si può vedere anche la Circ. 2 maggio 1995, n. 128, del Ministero delle finanze, Dipartimento del territorio, Direzione centrale catasto, la quale espressamente comprende la categoria degli atti in questione tra quelli soggetti a trascrizione). *D'altra parte previsioni del genere appaiono ormai ricorrenti nella legislazione regionale*».

(74) Circ. Min. Fin. 4 maggio 1998, n. 116/T.

Secondo il parere del Ministero di Grazia e giustizia — Direzione Generale degli Affari civili e delle Libere Professioni — riportato in tale circolare, «*deroghe alla legislazione di diritto privato — sempreché non comportino una violazione ancorché indiretta — sono ammesse nell'area dei rapporti intercorrenti tra privati e amministrazione regionale, nella misura in cui prevale la connotazione relativa alla strumentalità del vincolo alle finalità pubbliche che la regione persegue nei settori rientranti nelle competenze ad essa costituzio-*

Le ragioni come sopra espresse dalla pubblica amministrazione appaiono condivisibili; esse — nell'individuare gli *interessi di natura pubblicistica ed a carattere locale che giustificano l'intervento regionale* — segnano, peraltro, nel contempo le *condizioni di legittimità di tale intervento*, che non può estendersi a profili di natura diversa, che non rivestano *carattere di strumentalità ai fini del soddisfacimento degli interessi stessi* (75). La legge regionale può quindi — ed effettivamente procede in tal senso, come si è visto nella rassegna normativa sopra riportata — *individuare ulteriori fattispecie trascrivibili* oltre a quelle desumibili dalla legislazione statale, nella misura in cui la relativa pubblicità sia *strumentale al perseguimento di interessi pubblici di natura regionale* (76).

Non vi è dubbio, comunque, che — una volta ammessa, sul piano del riparto costituzionale delle competenze legislative — la legittimità di una disposizione regionale in materia di trascrizione, non possa prospettarsi alcun *vulnus* al c.d. *principio di tassatività e tipicità delle fattispecie trascrivibili* (posto che — ammesso che riserva di legge vi sia in materia — non si tratta, giusta quanto sopra rilevato, di riserva di legge statale) (77). Né appare dubbio che il conservatore dei registri immobiliari, al pari degli altri organi della

nalmente attribuite»; sulla base di tale presupposto la menzionata Direzione Generale ha concluso affermando che il vincolo di destinazione di cui trattasi deve ritenersi trascrivibile nei registri immobiliari, «trattandosi di *vincolo chiaramente finalizzato al raggiungimento di finalità di pubblica utilità rientranti nelle attribuzioni regionali* tutelate dalla Carta Costituzionale».

(75) Le fattispecie trascrivibili in base alle leggi regionali presentano tutte — secondo una parte della dottrina — una *causa comune ed omogenea*: si è affermato come in tali ipotesi «la causa del convenzionamento sia quella di realizzare la pianificazione del territorio con la gestione e il controllo delle risorse private da parte della Pubblica Amministrazione. Si tratta, cioè, di contratti organizzativi di beni a fini urbanistici o, se si preferisce, di atti di programmazione, ovvero di contratti ad oggetto pubblico»: BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, cit., p. 583 ss. In verità, l'esame casistico, come sopra condotto, evidenzia un'estensione delle fattispecie trascrivibili oltre l'ambito strettamente urbanistico, per investire una *svariata serie di fattispecie che hanno in comune unicamente lo stretto collegamento con una materia di competenza regionale* (si va dal turismo, all'artigianato, all'agricoltura, all'urbanistica, ecc.), e l'esigenza di imprimere una determinata «destinazione» o attuare una specifica «conformazione» della proprietà di beni immobili, in qualche modo coinvolti in procedimenti amministrativi di competenza della Regione.

(76) Si è giustamente affermato in dottrina che anche la disciplina dettata dalle Regioni a statuto speciale possa *individuare ulteriori formalità pubblicitarie, nelle materie di competenza normativa regionale* (ad esempio, prevedendo, con finalità di pubblicità notizia, la segnalazione pubblicitaria di determinati provvedimenti della pubblica autorità): GABRIELLI-TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*, cit., p. 214 ss. In giurisprudenza, cfr. Corte Cost. 11 marzo 1958, n. 24, in *Giur. cost.*, 1958, p. 92 ss.

(77) Cfr. TOMMASEO, *Problemi attuali del diritto tavolare*, in *Notariato*, 2002, p. 222 («Il requisito della tipicità delle iscrizioni pubblicitarie non è certo assoggettato a riserva di legge statale e rientra certo nei poteri legislativi degli enti locali con potestà normativa integrare ed arricchire il catalogo delle possibili iscrizioni pubblicitarie: l'interprete può soltanto limitarsi a segnalare l'inopportunità di talune scelte che rientrano comunque nell'ambito della discrezionalità del legislatore, sia pure di un legislatore locale»). Esclude espressamente che vi sia, nelle fattispecie di trascrizione previste dalla legge regionale, violazione del principio di tassatività, BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, cit., p. 586.

pubblica amministrazione, del notaio e del giudice, sia tenuto a conoscere la legislazione regionale (78).

Più restrittivo appare — ed a ragione — l'orientamento di dottrina e giurisprudenza riguardo all'individuazione di *nuove fattispecie di iscrizioni tavolari* (79). Ciò perché, in primo luogo, il procedimento pubblicitario ricomprende un'*attività giurisdizionale* — quella *rimessa al giudice tavolare* — che trova la propria disciplina esclusivamente nell'*ordinamento processuale riservato allo Stato* (art. 117, comma 2, lett. l), Cost.), e che la legge regionale non potrebbe disciplinare — prevedendo nuove fattispecie di iscrizioni o annotazioni — senza violare tale riserva di competenza. In secondo luogo, le disposizioni degli *statuti speciali regionali* delimitano la competenza legislativa regionale in materia ai soli profili dell'«impianto» e della «tenuta» dei libri fondiari, con esclusione di ogni altro aspetto (v. meglio *infra*). La tendenza restrittiva, riguardo all'ordinamento tavolare, all'introduzione di nuove figure di «pubblicità immobiliare regionale» trova pertanto la propria principale ragion d'essere non tanto nel limite dell'«ordinamento civile», bensì negli ulteriori indici normativi, sopra evidenziati, che — paradossalmente — con l'attribuire *maggior rilievo al principio di tassatività delle formalità pubblicitarie tavolari*, assegnano minor spazio agli ordinamenti territoriali di tali regioni rispetto a quanto avvenga sul resto del territorio nazionale.

##### 5. *Profili organizzativi e procedurali della trascrizione tra normativa nazionale e regionale.*

Una volta chiarito il profilo dell'*an*, riguardo all'ammissibilità di trascrizioni «regionali», occorre individuare — tenendo conto dei medesimi principi suesposti — i limiti di ammissibilità degli interventi normativi delle regioni, quanto al relativo contenuto.

Tra gli aspetti che la normativa regionale non può disciplinare sono ricompresi, innanzitutto, i *requisiti di validità della trascrizione*, le relative *modalità di attuazione*, il *procedimento* di attuazione della pubblicità legale, i *poteri e doveri del conservatore*, *l'attività del giudice* (80). I profili dell'*orga-*

(78) La giurisprudenza è invece contrastante in ordine all'estensione del principio *iura novit curia* anche alle fonti normative locali (regolamenti comunali): cfr. Cass. 16 novembre 2005, n. 23093, in *Foro it.*, Rep. 2005, voce *Tributi locali*, n. 517; Cass. 2 dicembre 2004, n. 22648, in *Foro it.*, Rep. 2004, voce *Cassazione civile*, n. 216; Cass. 10 ottobre 1992, n. 11095, in *Arch. locazioni*, 1993, p. 535; Cass. 9 agosto 1982, n. 4460, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Procedimento civile*, n. 12.

(79) Trib. Trieste 14 novembre 2002, in *Giust. civ.*, 2003, I, p. 1369 ss., con nota adesiva di MALTESE, *Limiti di diritto privato e processuale alla potestà legislativa delle regioni e legge tavolare*, p. 1374 ss. Si trattava, nella specie, della previsione, ad opera di una legge della Regione Friuli-Venezia Giulia, dell'intavolazione di un provvedimento amministrativo di approvazione, richiesto a pena di nullità di un atto traslativo.

(80) Trib. Trieste 14 novembre 2002, cit., p. 1372, ha correttamente rilevato — con riferimento al regime tavolare vigente nelle c.d. nuove province, ma con argomentazione trasponibile anche alla trascrizione di diritto comune — che «l'attività del giudice tavolare è

nizzazione dei registri e quelli procedurali della trascrizione — in particolare la «tenuta» dei registri immobiliari, l'esecuzione delle formalità, l'ammissione alle ispezioni ed il rilascio di certificazioni — costituiscono infatti oggetto di *espressa disposizione legislativa, che riserva allo Stato la relativa disciplina*. Ai sensi dell'art. 65, comma 1, lett. d), del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, come modificato dall'art. 1, comma 194, della L. 27 dicembre 2006, n. 296, sono mantenute allo Stato (ed escluse quindi dal trasferimento alle Regioni) le funzioni attinenti «alla disciplina dei libri fondiari» e quelle relative «alla tenuta dei registri immobiliari, con esecuzione delle formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione, nonché di visure e certificati ipotecari» (81). In queste materie, quindi, è esclusa la possibilità di intervento a mezzo di legge regionale (82), la quale, quindi, non potrebbe legittimamente imporre nuovi oneri per la trascrizione — ad esempio, il pagamento di tributi, nazionali o regionali — diversi da quelli previsti dalla legge nazionale (83). Così come non potrebbe prevedere, ad esempio, un diverso sistema di tenuta dei registri immobiliari sul territorio regionale (ad esempio, su base reale), ovvero consentire l'accesso alla pubblicità (visure e certificati) con modalità e costi differenti. La ragione di ciò è facilmente comprensibile: non vi è connessione con alcuna materia di competenza regionale che possa giustificare — alla

un'attività di carattere giurisdizionale, e che imponesse con legge regionale al giudice tavolare di effettuare un'iscrizione tavolare costituisce altresì un'indebita invasione nel settore delle «norme processuali» di cui all'art. 117, comma 2, lett. l, quali quelle che regolano il procedimento in affari tavolari di cui alla legge generale sui libri fondiari, nel testo allegato al r.d. n. 499 del 1929». In senso adesivo, MALTESE, *Limiti di diritto privato e processuale alla potestà legislativa delle regioni e legge tavolare*, ibidem, p. 1375.

(81) In altri ordinamenti, la competenza statale in materia è stata giudicata discutibile, in quanto non sufficientemente fondata rispetto ad altre materie (come l'urbanistica), pur riguardanti la gestione del territorio ed affidate, invece, alla competenza delle regioni: ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, *Derecho inmobiliario registral*, Granada, 2006, p. 51 ss., evidenzia come in Spagna, ai sensi dell'art. 149, comma 1, n. 8, della Costituzione, l'ordinamento dei registri pubblici sia di competenza statale, la quale peraltro mal si giustifica in presenza dell'attribuzione alle comunità autonome di competenza in materia urbanistica, né può trovare sufficiente giustificazione nell'affermazione, effettuata dal *Tribunal constitucional*, del diritto all'uguaglianza di tutti i cittadini nell'accesso ai pubblici registri.

(82) Stessa conclusione vale per la materia della protezione dei dati personali, che risulta strettamente collegata alla tenuta e conservazione dei registri immobiliari: la giurisprudenza costituzionale ha chiarito come «La legislazione sulla tutela della "privacy" di cui al d. leg. 30 giugno 2003, n. 196, rientra nella materia ordinamento civile (ai sensi del nuovo art. 117, 2° comma, Cost.), ed è pertanto di competenza esclusiva dello Stato; pur nell'ambito di questa esclusiva competenza statale, la legislazione vigente prevede anche un ruolo normativo, per quanto di tipo meramente integrativo, per i soggetti pubblici chiamati a trattare i dati personali, evidentemente per la necessità, almeno in parte ineludibile, che i principi posti dalla legge a tutela dei dati personali siano garantiti nei diversi contesti legislativi ed istituzionali; in questi ambiti possono quindi essere adottati anche leggi o regolamenti regionali, ma solo in quanto e nella misura in cui ciò sia appunto previsto dalla legislazione statale» (Corte Cost. 7 luglio 2005, n. 271, in *Nuova rass.*, 2005, p. 1597, ed in *Cons. Stato*, 2005, II, p. 1207).

(83) Anche in Svizzera la giurisprudenza ha chiarito che l'iscrizione nei registri fondiari — prevista dalla legislazione federale — non può essere subordinata ad oneri e vincoli ulteriori da parte della legislazione cantonale (come, ad esempio, quelli di natura fiscale nascenti dalla suddetta normativa cantonale): PERNAZZA, *Diritto privato federale e cantonale nel modello svizzero*, in *Il diritto privato regionale alla luce del nuovo Titolo V della Costituzione*, a cura di Traisci, cit., p. 371, e nota 17.

luce del canone di ragionevolezza — una tale deroga all'uniformità di trattamento, sul territorio nazionale, dei profili organizzativi e procedurali della pubblicità immobiliare (84).

È, peraltro, in parte diversa da quella nazionale — per ciò che riguarda l'organizzazione e la tenuta dei registri fondiari — la disciplina vigente nelle c.d. *nuove province* italiane: gli statuti speciali del Trentino Alto Adige (art. 4, n. 5, del D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670) e del Friuli Venezia Giulia (art. 4, n. 5, della L. Cost. 31 gennaio 1963, n. 1) attribuiscono espressamente *alle regioni* suddette la *competenza in relazione alla tenuta ed all'impianto del libro fondiario*, ossia nel settore della «organizzazione amministrativa del servizio» (85). Le stesse ragioni che escludono nelle altre regioni italiane la legittimità di una disciplina territoriale qui ne giustificano l'ammissibilità (stante la peculiarità del sistema di tenuta, su base reale, dei libri fondiari), tenuto conto anche della collocazione gerarchica dei suddetti statuti speciali regionali nel sistema delle fonti. Peraltro, la disciplina regionale non può estendersi, neanche nel sistema tavolare, al *procedimento pubblicitario*. Lo si evince già dal disposto dell'art. 65, comma 1, lett. *d*), del D.Lgs. n. 112/1998, sopra citato, che mantiene allo Stato *le funzioni attinenti «alla disciplina dei libri fondiari»*: dal coordinamento di tale disposizione con quelle degli statuti regionali, sopra citati, emerge che i profili di disciplina della pubblicità tavolare, diversi da quelli attinenti la «tenuta» e «l'impianto» dei libri fondiari, rimangono di competenza esclusiva dello Stato. Si considerino, poi, l'art. 3 del D.P.R. 24 febbraio 1971, n. 234, contenente norme di attuazione dello statuto del Friuli Venezia Giulia («Le leggi della regione non possono derogare alle

(84) L'osservazione trae conferma dall'indagine comparatistica: in Spagna, ad esempio, il *Tribunal constitucional* ha individuato il fondamento della competenza esclusiva statale in materia di ordinamento dei pubblici registri nel «derecho a la igualdad de acceso de todos los ciudadanos a los registros públicos» (STC 236/1991), nonché dal «carácter de funcionarios públicos del Estado que tienen los Notarios y su integración en un Cuerpo único nacional» (STC 207/1999): cfr. sul punto ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, *Derecho inmobiliario registral*, cit., p. 51.

(85) Cfr. GABRIELLI-TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*, cit., p. 210 ss., 638 ss.; MALTESE, *Limiti di diritto privato e processuale alla potestà legislativa delle regioni e legge tavolare*, in *Giust. civ.*, 2003, I, p. 1375; GABRIELLI, *Libri fondiari*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ.*, XI, Torino, 1994, p. 4; BARTOLE, *Questioni in tema di competenza regionale in materia di impianto e tenuta dei libri fondiari*, in *Atti del Convegno di studio sui problemi del diritto fondiario*, Trieste, 1974, p. 63 ss.

Ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 24 febbraio 1971, n. 234, le potestà amministrative, in materia di impianto e tenuta dei libri fondiari, sono esercitate, nel territorio della regione Friuli Venezia Giulia, dall'amministrazione regionale. L'art. 1 della L.R. Trentino-Alto Adige 17 aprile 2003, n. 3, ha delegato alle Province autonome di Bolzano e di Trento le funzioni amministrative della Regione in materia di impianto e tenuta dei libri fondiari.

Sono stati quindi emanati provvedimenti normativi regionali riguardanti l'impianto e la tenuta dei libri fondiari: si vedano, in particolare, la L. rg. Friuli-Venezia Giulia 19 febbraio 1990, n. 8; la L. rg. Regione Friuli-Venezia Giulia 4 luglio 1997, n. 23; il D.P.G.R. Friuli-Venezia Giulia 26 marzo 1998, n. 099/Pres.; il D.P. rg. Friuli-Venezia Giulia 4 ottobre 2001, n. 0373/Pres.; il D.P. rg. Friuli-Venezia Giulia 1 luglio 2003, n. 0235/Pres.; la Deliberazione della Giunta Regionale del Friuli-Venezia Giulia 6 agosto 2008, n. 1580; la legge della Regione Trentino-Alto Adige 11 gennaio 1980, n. 1; la L. rg. Trentino-Alto Adige 8 maggio 1982, n. 6; la L. rg. Trentino-Alto Adige 14 agosto 1999, n. 4; la L. rg. Trentino-Alto Adige 17 aprile 2003, n. 3; il D.P. rg. Trentino Alto Adige 19 aprile 2007, n. 6/L.

norme delle leggi dello Stato in materia di *efficacia* dei libri fondiari e di *controlli giudiziari* sulle operazioni tavolari»); e l'art. 29 del D.P.R. 1 febbraio 1973, n. 49, contenente norme di attuazione dello statuto speciale per il Trentino-Alto Adige («Le leggi della regione non possono derogare alle norme delle leggi dello Stato in materia di *efficacia* dei libri fondiari e dei *controlli giudiziari* sulle operazioni tavolari, e restano ferme tutte le attribuzioni spettanti alla autorità giudiziaria»). Disposizioni dalle quali si desume chiaramente che *non possono essere regolati con legge regionale gli aspetti privatistici e processuali dell'iscrizione nei libri fondiari* (86).

Proseguendo nell'analisi, nessun ostacolo sembra sussistere alla legittimità della previsione con legge regionale di *menzioni specifiche — agli effetti previsti dall'ordinamento territoriale — nella nota di trascrizione di atti traslativi o di altri atti, la cui pubblicità sia disposta da leggi nazionali*: l'omissione di tale menzione non determina, infatti, invalidità della trascrizione prevista dalla normativa nazionale né deroga a quest'ultima, ma si limita ad «aggiungere» ulteriori contenuti alla nota, *agli esclusivi effetti dell'applicazione della disciplina regionale*.

Sempre agli effetti della normativa regionale, *nulla osta che la trascrizione sia da essa prevista solo quale onere* per l'ottenimento di contributi pubblici, finanziamenti agevolati, provvedimenti amministrativi, senza imposizione di obbligo di trascrizione al notaio rogante o autenticante o ad altri pubblici ufficiali; del resto, le (nuove) trascrizioni regionali certamente non riguardano alcuno degli atti previsti dall'art. 2671 c.c. D'altra parte, non vi sono ostacoli all'*imposizione con legge regionale di un obbligo di trascrizione* (riferito a fattispecie la cui pubblicità è imposta dalla sola fonte territoriale) a carico del notaio o altro pubblico ufficiale, delle parti interessate ovvero di determinati enti pubblici; posto che le conseguenze dell'eventuale violazione dell'obbligo dovrebbero comunque misurarsi al solo livello dell'ordinamento territoriale.

Per la medesima ragione — rilevanza della trascrizione «regionale» agli esclusivi effetti della normativa territoriale — nulla osta alla legittimità delle disposizioni regionali che disciplinano la *cancellazione* della suddetta trascrizione, o la *modificazione dei vincoli trascritti*, o le *conseguenze — sul piano pubblicistico di competenza della regione — della violazione dei medesimi vincoli*. In altri termini, nella misura in cui la Regione ha potestà normativa al fine di introdurre una nuova trascrizione, non prevista dalla legge nazionale, può disciplinarne anche le successive vicende, e quindi la relativa *pubblicità accessoria*.

(86) Cfr. GABRIELLI, *Libri fondiari*, in *Digesto discipline privatistiche*, sez. civ., XI, cit., p. 3; MALTESE, *Limiti di diritto privato e processuale alla potestà legislativa delle regioni e legge tavolare*, cit., p. 1375; GABRIELLI-TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*, cit., p. 212 ss.; Pret. Trieste 20 dicembre 1996, in *Foro it.*, 1997, I, c. 627 («Non è manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1 legge regionale Friuli-Venezia Giulia 3 settembre 1996, n. 38, nella parte in cui dispone che il trasferimento agli Iacp competenti per territorio dei beni mobili e immobili in proprietà della regione debba "considerarsi avvenuto" con effetto retroattivo anche nei territori in cui vige il sistema dei libri fondiari senza il rispetto delle norme in tema di intavolazione, in riferimento agli art. 3, 42, 2° comma, e 116 cost.»).

La legge regionale non potrebbe individuare *nuovi titoli per le trascrizioni che sono già previste dalla legge nazionale*. Non potrebbe, neanche, prevedere diversi *requisiti formali del titolo* delle suddette trascrizioni «nazionali», in deroga all'art. 2657 c.c. (87). Ciò perché *non si ravvisano interessi di natura locale, che possano legittimare differenti regole di validità, o diversi poteri di controllo del conservatore, o una diversa disciplina procedimentale*: al contrario, ricorre riguardo a tali aspetti l'esigenza di assicurare «parità di trattamento sul territorio nazionale al fine di consentire l'ordinato ed uniforme svolgimento dei rapporti civili». *Quando, invece, una trascrizione è prevista unicamente dalla legge regionale, non vi sono ostacoli alla regolamentazione, da parte di quest'ultima, dei relativi titoli*: diverse leggi regionali, infatti, nel prevedere determinate trascrizioni prevedono che le stesse abbiano luogo sulla base di verbali di consegna degli immobili, di elenchi dei suddetti immobili redatti da enti pubblici, di decreti emanati dal presidente della giunta regionale o da dirigenti regionali, di deliberazioni di Giunte comunali o regionali, ovvero sulla base della stessa legge regionale. Desta, piuttosto, perplessità la *previsione regionale di trascrizione in base a titolo (avente natura negoziale) non autentico*, ossia munito di autentica «amministrativa», ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, e non notarile, con conseguente esclusione del controllo di legalità

(87) La giurisprudenza (Corte cost. 16 giugno 1988, n. 646, in *Cons. Stato*, 1988, II, p. 1114) ha fatto corretta applicazione dei suesposti principi, quando ha statuito che «*la provincia di Bolzano non può stabilire con propria legge nuovi titoli per l'intavolazione delle proprietà* perché, mentre la materia dell'impianto e della tenuta dei libri fondiari rientra nella competenza regionale ai sensi dell'art. 4 n. 5 D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670, spetta invece allo Stato, a norma degli art. 4, 8 e 9 D.P.R. cit., *legiferare in materia di efficacia dei libri fondiari e quindi individuare i titoli in base ai quali si possano fare le intavolazioni*; pertanto, l'art. 14-bis, 9° comma, L. prov. 12 luglio 1975, n. 35, nel testo inserito dalla L. prov. 2 luglio 1981, n. 16, relativa all'ordinamento dell'azienda speciale per la regolazione dei corsi d'acqua e per la difesa del suolo, è incostituzionale, per violazione degli artt. 4, 8 e 9 D.P.R. n. 670/1972 cit. con cui è stato approvato lo statuto speciale per la regione Trentino-Alto Adige nella parte in cui considera idoneo all'intavolazione un decreto di accertamento della demanialità di un corso d'acqua emanato dal presidente della giunta provinciale». Ciò in quanto «*la stessa competenza della Regione in materia di libri fondiari viene di solito intesa come meramente integrativa della legislazione statale, con precipuo riferimento all'organizzazione ed all'apprestamento delle strutture necessarie per l'acquisizione e conservazione delle scritture, non anche ad aspetti sostanziali*. Infatti, per espresso dettato dell'art. 29 delle norme di attuazione dello Statuto speciale per il Trentino-Alto Adige approvate con D.P.R. 1° febbraio 1973, n. 49, *nemmeno le leggi della Regione possono derogare alle norme statali in "materia di efficacia dei libri fondiari"*, formula che richiede la previa individuazione dei titoli in forza dei quali possono eseguirsi le intavolazioni (artt. 31-34 del nuovo testo) e, quindi, cominciare ad esplicarsi i relativi effetti»; con la precisazione che «*gli artt. 31 e 33, primo comma, lettera d), del Nuovo testo della legge generale sui libri fondiari non possono intendersi riferiti ... l'uno a "qualunque atto pubblico" e l'altro a "qualunque atto amministrativo definitivo", compresi quelli configurati dalla legislazione provinciale, ma debbono intendersi riferiti soltanto agli "atti pubblici" ed ai "provvedimenti definitivi dell'autorità amministrativa, che importino trasferimento totale o parziale della proprietà o di un immobile o di un diritto tavolare o la sua modificazione e estinzione" configurati dalla legislazione statale o, tutt'al più (ma resta da verificare), dalla legislazione regionale*». Cfr., in senso analogo, Trib. Trieste 14 novembre 2002, in *Giust. civ.*, 2003, I, p. 1369, con nota di MALTESE, *Limiti di diritto privato e processuale alla potestà legislativa delle regioni e legge tavolare*.

ex art. 28 della L. n. 89/1913, nonché dei più approfonditi controlli di identità personale, capacità e legittimazione (88): l'assenza di un interesse pubblico connesso ad esigenze locali rende irragionevole la disparità di trattamento rispetto alla normativa generale codicistica, e quindi *costituzionalmente illegittima* la disposizione regionale.

#### 6. *L'efficacia della trascrizione nella normativa regionale.*

Ulteriore profilo di notevole interesse è quello della *disciplina regionale degli effetti della trascrizione*.

Deve, innanzitutto, ritenersi che *la legge regionale non possa legittimamente derogare all'efficacia della trascrizione, riguardo alle fattispecie delle quali è già la legge nazionale a richiedere la trascrizione, e quindi a disciplinarne gli effetti*. Per le stesse ragioni più volte esposte — assenza di connessione con interessi pubblici locali e di strumentalità rispetto allo svolgimento di una funzione regionale — non avrebbe, ad esempio, senso una norma regionale che derogasse all'art. 2644 c.c. attribuendo efficacia costitutiva alla trascrizione di atti traslativi della proprietà. Conferma di tale conclusione si trae, oltre che dai principi generali relativi al riparto delle competenze legislative tra Stato e Regioni, dall'espressa disposizione — riguardante *l'efficacia delle iscrizioni tavolari* — contenuta nell'art. 3 del D.P.R. 24 febbraio 1971, n. 234, per il Friuli-Venezia Giulia, e nell'art. 29 del D.P.R. 1 febbraio 1973, n. 49, per il Trentino-Alto Adige, sopra citate) (89).

In applicazione del suesposto principio, deve ritenersi costituzionalmente illegittima *la legge regionale che sostituisca alla trascrizione una diversa forma di pubblicità legale* (ad esempio, pubblicazione nel bollettino ufficiale della Regione) (90): proprio perché, così facendo, la legge regionale non fa altro che disciplinare, oltre agli effetti di una trascrizione prevista dalla legge nazionale, la sua stessa praticabilità, di fatto *sopprimendola*.

Quanto alle *trascrizioni «regionali»*, nessun dubbio che la normativa territoriale possa disciplinare i relativi *effetti sul piano del diritto pubblico*: sotto questo profilo, la trascrizione si inserisce generalmente *nel contesto di un procedimento amministrativo* (regolato dalla legge regionale), del quale viene a costituire un *elemento* a volte decisivo ai fini della conclusione del procedimento stesso, e della legittimità del provvedimento finale. Cosicché, in assenza di trascrizione, la legge regionale può ben disporre tale illegittimità, o la revoca del provvedimento, o conseguenze analoghe (v. *supra*); viceversa, la medesima

(88) Cfr. la disposizione richiamata nella superiore nota 57. Sulle funzioni del principio di autenticità, sancito dall'art. 2657 c.c., cfr. PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, I, p. 585 ss.

(89) Cfr. MALTESE, *Limiti di diritto privato e processuale alla potestà legislativa delle regioni e legge tavolare*, cit., p. 1375.

(90) V. *supra*, i provvedimenti legislativi regionali citati alla nota 38.

legge regionale può, in positivo, subordinare l'adozione di un provvedimento amministrativo al compimento della formalità pubblicitaria.

Non sembrano, poi, sussistere «in astratto» ostacoli alla *regolamentazione, con legge regionale, dell'efficacia «di diritto privato» delle trascrizioni «regionali»*, ovviamente sempre in via strumentale *al conseguimento di un fine pubblico della regione*.

In dottrina taluno ha affermato che la trascrizione regionale abbia sempre efficacia di pubblicità notizia (91); altri ha invece espresso l'opinione che la norma regionale che prevede la trascrizione di un vincolo di destinazione possa legittimamente attribuire alla stessa efficacia dichiarativa, o costitutiva, oltre che semplice efficacia di pubblicità notizia (92). Di fatto, come già evidenziato, diverse fonti regionali affermano espressamente l'efficacia od inopponibilità ai terzi aventi causa dei vincoli una volta trascritti (93). Il problema è, allora, quello del «contenuto» dell'«opponibilità» ai terzi che sia prevista dalla legge regionale: possono, a tal fine, distinguersi diverse possibili situazioni.

Vi è innanzitutto da considerare l'ipotesi di trascrizione, prevista dalla legge regionale, di obbligazioni *propter rem*: in questo caso, data per ammessa — a monte — la legittimità e comunque l'efficacia della costituzione di un'obbligazione reale a mezzo di tale fonte normativa, nulla sembra ostare alla opponibilità — ai terzi acquirenti del bene immobile — del relativo effetto, senza che possa ravvisarsi differenza rispetto a corrispondenti fattispecie disciplinate dalla legge nazionale.

La legge regionale può poi prevedere la *trascrizione di una prelazione* (generalmente a favore di un ente pubblico): in questo caso le relative previsioni devono essere interpretate, volta per volta, con utilizzo degli ordinari criteri ermeneutici, al fine di verificare se il legislatore regionale abbia inteso introdurre una *prelazione reale*, la cui violazione potrebbe rendere nulla la successiva alienazione, ovvero dar luogo ad un diritto di riscatto nei confronti del terzo acquirente.

Si è già visto che alcune leggi regionali ricollegano alla *trascrizione della rinuncia o decadenza da una concessione demaniale* di un bene, su cui siano state in precedenza costituite ipoteche, un particolare effetto purgativo, nel termine di un anno, delle ipoteche che non vengano fatte valere promuovendo la vendita forzata entro tale termine: qui la trascrizione, unitamente al decorso del termine senza che sia promossa la procedura espropriativa immobiliare, ha un particolare *effetto «estintivo» delle ipoteche preesistenti*, la cui legittimità dovrebbe essere peraltro attentamente valutata alla luce dei parametri sopra individuati, ma anche della particolare precarietà propria di qualsiasi diritto costituito su beni demaniali.

Effetti «privatistici» — previsti da alcune leggi regionali e suscettibili

(91) BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, cit., p. 585, 588.

(92) GABRIELLI-TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*, cit., p. 216.

(93) Cfr. *supra*, le disposizioni citate alla nota 45.

probabilmente di essere resi «opponibili» ai terzi subacquirenti mediante la trascrizione «regionale» — sono la *risoluzione di un trasferimento immobiliare subordinato al mantenimento di una certa destinazione, per l'ipotesi di violazione del vincolo*; e la *nullità dell'atto di alienazione di un immobile vincolato* (quando oggetto della trascrizione sia il vincolo di inalienabilità o di destinazione, violato per effetto dell'alienazione). Disposizioni regionali di questo genere esistono, come si è avuto modo di segnalare; si tratta di norme — il cui esatto significato non è possibile in questa sede approfondire — che, istituendo cause di invalidità e inefficacia di negozi giuridici su beni immobili, *coinvolgono non solo la materia del diritto di proprietà e il profilo degli effetti reali, ma anche quella dei contratti e delle obbligazioni, in relazione alle quali ultime dottrina e giurisprudenza escludono tendenzialmente la competenza legislativa regionale* (94). Ammessa comunque, per ipotesi, la legittimità costituzionale di tali previsioni (e comunque la relativa efficacia fino all'eventuale declaratoria di incostituzionalità), la previsione di «opponibilità» per effetto della trascrizione potrebbe significare che la risoluzione giudiziale possa essere ottenuta, o la nullità dichiarata, nei confronti del terzo subacquirente, solo se è stato trascritto il vincolo anteriormente alla trascrizione dell'acquisto del terzo. Si tratta, con tutta evidenza, di aspetto altamente problematico meritevole di specifico approfondimento.

Può poi accadere che la legge regionale dichiarò inopponibile agli aventi causa un *vincolo di destinazione (non accompagnato da divieto di alienazione), imposto quale onere al fine di ottenere un contributo pubblico o un finanziamento, se detto vincolo non è stato trascritto*. *Quid iuris* se il destinatario del contributo o del finanziamento aliena l'immobile ad un terzo, e quest'ultimo non rispetta il vincolo di destinazione? Non pare dubbio che il competente organo regionale possa — se ciò è previsto dalla legge — revocare il contributo o chiedere la restituzione al finanziamento al soggetto interessato; ma può detto organo regionale agire nei confronti del terzo acquirente al fine di ottenere coattivamente il rispetto del vincolo? È ipotizzabile una sanzione amministrativa nei confronti del terzo che abbia mutato la destinazione dell'immobile? Non sembra che dalla mera previsione legislativa dell'efficacia nei

(94) Riguardo al profilo delle c.d. «nullità regionali», cfr., per alcuni spunti, PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici. Normativa nazionale e delle Regioni Piemonte e Lombardia*, in *Notariato*, 2008, p. 82 ss.; LUCCHINI GUASTALLA, *Nullità della compravendita immobiliare per contrarietà a norma regionale: il caso della certificazione energetica*, in *Riv. critica dir. priv.*, 2008, p. 469.

Con specifico riferimento agli effetti della trascrizione, in base a legge regionale, di un vincolo di inalienabilità, cfr. ROPPO, *Diritto dei contratti, ordinamento civile, competenza legislativa delle regioni - Un lavoro complicato per la corte costituzionale*, cit., p. 1310, il quale ritiene che se una norma regionale in materia di trascrizione «produce conseguenze di diritto civile nel rapporto privatistico fra il proprietario del bene ammesso a contributo e il terzo acquirente», «la sensibilità del civilista dice che differenziare su base locale il regime degli effetti traslativi (per cui in Valle d'Aosta può opporsi al terzo avente causa un vincolo che altrove in Italia non gli sarebbe opponibile) significa lacerare in modo non sopportabile il tessuto nazionalmente unitario del diritto dei contratti». La norma commentata dall'autore è quella della legge valdostana n. 32/2004 che prevede la *trascrizione di un vincolo di inalienabilità*.

confronti degli aventi causa del vincolo trascritto possano desumersi conseguenze del genere. Dubbia appare invece la responsabilità civile del terzo acquirente. In questi casi, allora, l'eventuale previsione regionale di «opponibilità» ai terzi del vincolo non sembra aggiungere nulla all'effetto notiziale proprio della pubblicità legale in genere, ed al grado di tutela che quest'ultima è in grado di assicurare per il solo fatto di essere stata perfezionata.

Si analizzi, ancora, il caso del *vincolo pertinenziale o di cubatura o di inedificabilità*, la cui trascrizione rende «opponibile» al terzo acquirente il vincolo di destinazione, nel senso di «conformare» anche nei suoi confronti lo statuto urbanistico del bene (ad esempio, escludendo il relativo *ius aedificandi* e quindi precludendo il futuro rilascio di un titolo abilitativo edilizio riguardante quel dato immobile, chiunque ne sia il proprietario): in questo caso, però, siamo sul piano degli effetti pubblicistici del vincolo, e la trascrizione sul piano privatistico non opera se non nel senso di tutelare (indirettamente) i terzi subacquirenti, rendendo legalmente conoscibile lo statuto urbanistico del bene.

In conclusione, le disposizioni regionali che statuiscono *l'efficacia od opponibilità ai terzi di una trascrizione «regionale»* devono essere vagliate una ad una, al fine di individuare nel caso concreto il reale contenuto di tale efficacia *in relazione all'oggetto della trascrizione*.

In dottrina taluno ha tentato di enucleare — per quanto concerne in particolare il profilo dell'efficacia della trascrizione, e dei relativi presupposti — *ulteriori caratteristiche generali di disciplina, riferibili a tutte le trascrizioni disciplinate dalla legislazione regionale*: si tratterebbe — secondo quest'opinione — di una «forma di trascrizione inserita in un procedimento amministrativo quale presupposto essenziale e condizionante il completamento della fattispecie», rispetto al quale «non opera il principio della continuità delle trascrizioni perché questo principio riguarda solo gli acquisti a titolo derivativo»; inoltre, «non si può parlare di pubblicità dichiarativa poiché non c'è da risolvere un conflitto tra più acquirenti dallo stesso dante causa»; d'altra parte, nella pubblicità a fini urbanistici la pubblicità sanante è un istituto che non troverà mai applicazione, poiché non esiste alcuna vicenda acquisitiva» (95). Si tratta di riflessioni che sembrerebbero, a prima vista, avere qualche fondamento, in particolare per ciò che riguarda la probabile irrilevanza *in subiecta materia* — almeno per taluni profili — del principio di *continuità delle trascrizioni*, e della *pubblicità sanante*; va però in contrario rilevato che *le peculiarità di disciplina non attengono tanto alla fonte normativa — regionale — da cui la trascrizione trae origine, quanto piuttosto alla natura dell'atto o del mutamento giuridico* di cui trattasi. In altri termini, se ad esempio si ritiene inapplicabile la disciplina della pubblicità sanante alla trascrizione dei vincoli di destinazione, tale inapplicabilità riguarda tutti i suddetti vincoli, qualunque sia la fonte normativa — statale o regionale — che ne disciplina la pubblicità.

(95) BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, cit., p. 585.

## 7. Conclusioni.

Come risulta dall'analisi che precede, la normativa regionale può legittimamente disciplinare svariati aspetti della pubblicità immobiliare. Le fonti regionali in materia prevedono soprattutto la trascrizione di vincoli di destinazione, in presenza di interessi pubblici locali; anche se non manca la regolamentazione di ulteriori fattispecie, nonché di profili diversi di disciplina (quali l'identificazione dei titoli trascrivibili, il contenuto della pubblicità, la sua obbligatorietà o meno, i relativi effetti). Si tratta di previsioni normative che, nella loro stragrande maggioranza, appaiono costituzionalmente legittime, in quanto non eccedono la competenza normativa delle regioni che le hanno emanate. Le stesse non sembrano, del resto, incidere negativamente sulla circolazione giuridica immobiliare, se si pone mente al fatto che la trascrizione di (nuovi) vincoli non previsti dalla legge statale rende comunque a tutti gli effetti conoscibili gli stessi e quindi edotti i terzi interessati all'acquisto di diritti sui beni immobili. Potrebbe, semmai, stigmatizzarsi il proliferare di vincoli sulla proprietà privata, che l'ipertrofia della legislazione regionale contribuisce a rendere sempre più numerosi; ma, anche sotto questo profilo, si tratta di linea di tendenza ormai generale, e non certo propria della normativa territoriale, se si pensa alla possibilità di trascrizione di vincoli di destinazione «atipici» per effetto del nuovo art. 2645-ter c.c. (96).

Occorre, d'altra parte, ricordare che le (poche) norme regionali delle quali può predicarsi l'incostituzionalità per violazione della competenza legislativa dello Stato ex art. 117 Cost. sono comunque da ritenersi efficaci fino all'eventuale declaratoria della relativa illegittimità costituzionale (97), salvo l'obbligo di interpretazione «adeguatrice» ogni qualvolta ciò sia possibile (98).

Va infine ribadito che — *per quanto non disposto espressamente dalla legge regionale, o comunque desumibile dalla relativa interpretazione* — la disciplina delle trascrizioni in esame è contenuta nella legge statale. La trascrizione, in altri termini, trova sempre e comunque la propria *disciplina generale (e residuale) nel codice civile* (arg. ex art. 2672 c.c.), al quale

(96) Riguardo all'incidenza del vincolo di destinazione atipico ex art. 2645-ter c.c. sulla circolazione giuridica, cfr. PETRELLI, *La trascrizione degli atti di destinazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2006, II, p. 161 ss.

(97) Cfr., tra gli altri, PIERANDREI, *Corte costituzionale*, in *Enc. dir.*, X, Milano, 1962, p. 971; MODUGNO, *Esistenza della legge incostituzionale ed autonomia del potere esecutivo*, in *Giur. cost.*, 1963, p. 1728; MODUGNO, *Legge in generale*, in *Enc. dir.*, XXIII, Milano, 1973, p. 877.

(98) Sul vincolo dell'interpretazione adeguatrice, finalizzata a rendere conforme la norma interpretata alle norme gerarchicamente sovraordinate, in omaggio al principio di conservazione degli atti normativi (con obbligo quindi dell'interprete di scegliere — tra più interpretazioni astrattamente possibili — quella conforme alla Costituzione), cfr. per tutte Corte Cost. 25 ottobre 2000, n. 440, in *Foro it.*, 2001, I, c. 40; Corte Cost. 25 giugno 1996, n. 216, in *Nuovo dir.*, 1996, p. 893; Cass. 22 giugno 1983, n. 4272, in *Giur. it.*, 1983, I, 1, c. 1798. In dottrina, cfr. da ultimo GUASTINI, *L'interpretazione dei documenti normativi*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da Cicu e Messineo, e ora continuato da Schlesinger, Milano 2004, p. 173 ss.

occorrerà fare riferimento per tutto ciò che la legge regionale non regola espressamente (99).

(99) Il riparto costituzionale delle competenze, e la gerarchia normativa desumibile dal disposto dell'art. 2672 c.c., non incidono peraltro sul ruolo svolto dalla legislazione speciale — sia essa statale o regionale — ai fini della interpretazione in chiave evolutiva delle singole disposizioni anche codicistiche, e della enucleazione dei principi che reggono l'istituto della trascrizione, soprattutto in un contesto come quello odierno, nel quale ormai l'evoluzione del sistema procede non solo dal centro ma anche dalla periferia. Ferma restando, nella nostra materia, la centralità della disciplina codicistica, non di rado si assiste infatti all'emersione ed al consolidamento di nuove linee evolutive proprio a partire dalla legislazione speciale: fenomeno, questo, già evidenziato dalla dottrina in tempi non recenti. Riguardo all'istituto della proprietà, v. in particolare PUGLIATTI, *Interesse pubblico e interesse privato nel diritto di proprietà* (1935), in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964, p. 1 ss.; ID., *La proprietà e le proprietà (con riguardo particolare alla proprietà terriera)*, *ibidem*, p. 145 ss. Più in generale, cfr. di recente BARALIS, *Riflessioni sui rapporti fra legislazione tributaria e diritto civile. Un caso particolare: le società semplici di mero godimento*, in *Riv. dir. comm.*, 2004, I, p. 171 ss.

Come si è avuto modo di osservare, la legislazione regionale in materia di trascrizione immobiliare appare disorganica e priva di un nucleo proprio di principi che possano, come tali, «concorrere» con quelli ricavabili dal codice civile. Ciò nonostante, non deve essere sottovalutata la valenza ermeneutica delle norme regionali sul punto, alla luce del fondamentale canone dell'unitarietà dell'ordinamento giuridico della Repubblica (v. sul punto PERLINGIERI, *Complessità e unitarietà dell'ordinamento giuridico vigente*, in *Rass. dir. civ.*, 2005, p. 188, ed in *L'ordinamento vigente e i suoi valori. Problemi del diritto civile*, Napoli, 2006, p. 3; RUGGERI, *La ricomposizione delle fonti in sistema, nella repubblica delle autonomie, e le nuove frontiere della normazione*, in *Regioni*, 2002, p. 699), ogni qualvolta dalle suddette norme possa ricavarsi una soluzione mutuabile, per analogia, in presenza di una lacuna della legislazione statale. Il punto può essere, in questa sede, solo accennato: si pensi, a titolo esemplificativo, alla lacuna esistente nell'ordinamento statale riguardo alle modalità ed agli effetti della pubblicità del patto di riservato dominio, che trova espressa disciplina in una legge regionale; ovvero alla trascrizione delle concessioni demaniali o di obbligazioni *propter rem*, ammessa da alcune norme regionali, laddove la relativa praticabilità è discussa riguardo all'ordinamento statale. Per non parlare delle espresse previsioni di trascrivibilità — contenute in diverse leggi regionali — di vincoli di pertinenzialità, vincoli di cubatura, diritti di prelazione nascenti dalla legge.