

Publicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*

SOMMARIO: 1. Premessa. La dialettica tra interessi privati e interesse pubblico nella pubblicità legale. – 2. La funzione esclusivamente “privatistica” della trascrizione immobiliare alle sue origini; evoluzione della relativa disciplina fino al codice civile del 1942. – 3. La legislazione speciale successiva: maggiore sicurezza della circolazione giuridica ed emersione di nuovi interessi pubblici connessi alla trascrizione. – 4. Il rapporto tra interessi dei privati, interesse generale e interessi pubblici specifici nella vigente disciplina della trascrizione. – 5. I “dogmi” in materia di trascrizione: esigenza di una loro revisione critica. – 6. Spunti per una rivisitazione dell’istituto della trascrizione immobiliare. – 7. Riflessioni *de iure condendo*. – 8. Conclusioni.

1. L’elaborazione, in Italia, della moderna teoria generale della pubblicità legale – riferibile sia alle persone che ai beni ed alle attività – si deve, come è noto, a Salvatore Pugliatti, al quale è da ascrivere il merito di avere per primo individuato i reali elementi caratterizzanti del fenomeno pubblicitario, ravvisabili quanto al profilo strutturale nell’esistenza di un apparato permanente di pubblici registri tenuti da una pubblica amministrazione, e quanto al profilo funzionale ed effettuale nella conoscibilità legale delle relative risultanze¹. In relazione a quest’ultimo aspetto, Pugliatti evidenziava

* Relazione tenuta al Convegno «La circolazione giuridica (antiche e nuove certezze)» – Firenze, 6-7 febbraio 2009, organizzato dal Consiglio Notarile di Firenze, dalla Facoltà di Giurisprudenza dell’Università degli Studi di Firenze e dalla Fondazione Cesifin.

¹S. PUGLIATTI, *La trascrizione. La pubblicità in generale*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu e Messineo, Milano, 1957, *passim*, spec. pp. 327, 361 ss., 363 ss., 365 ss., 379 ss., 379 ss., 390 ss. e 415 ss. Per l’auspicio di una disciplina unitaria della pubblicità legale, v. G. GABRIELLI, *La pubblicità legale nel sistema del codice civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, I, p. 477 ss.

Anteriormente, sui tentativi di individuare profili funzionali comuni alla pubblicità legale in genere, v. F. FERRARA, *L’ipoteca mobiliare ed insieme un contributo alla teoria della pubblicità*, Roma, 1932, p. 1 ss.; R. CORRADO, *La pubblicità nel diritto privato*, Torino,

correttamente l'*interesse pubblico* all'acquisizione delle informazioni veicolate dai pubblici registri², fondando così la teoria della pubblicità legale su un elemento costante ed invariabile, rispetto al quale gli *interessi specifici* alla base delle singole tipologie di pubblicità legale venivano qualificati come aspetti secondari, e logicamente non essenziali, del fenomeno³.

La questione non è di rilevanza puramente teorica. È ben esposto dallo stesso Pugliatti l'insegnamento metodologico secondo il quale «non si può tracciare il profilo di un istituto, se non si procede all'identificazione degli interessi che il legislatore ha inteso tutelare»⁴; con l'avvertenza peraltro che difficilmente «si riscontrano situazioni pratiche semplici e facilmente schematizzabili. È normale la combinazione di vari interessi, anche di vari ordini (interessi pubblici e privati) e di diversa rilevanza (principali e accessori)», nel qual caso l'istituto «acquista una struttura complessa»⁵. Come si vedrà, è proprio quanto si riscontra in relazione alla pubblicità legale in generale, ed alla trascrizione immobiliare in particolare⁶.

Nella successiva evoluzione del pensiero giuridico non sembra, peraltro, esservi stato un adeguato approfondimento della complessa articolazione dei singoli interessi, al cui soddisfacimento sono preposte le singole forme di pubblicità legale, e delle conseguenti

1947, p. 5 ss.; A. PAVONE LA ROSA, *Il registro delle imprese. Contributo alla teoria della pubblicità*, Milano, 1954, p. 10 ss.

² S. PUGLIATTI, *o.c.*, p. 218 ss. Cfr. anche R. NICOLÒ, *La pubblicità*, in *Riv. dir. civ.*, 1978, I, p. 600 ss.

³ S. PUGLIATTI, *o.c.*, pp. 416, 421 e 426 ss. Successivamente, nella medesima direzione, v. G. GABRIELLI, *Pubblicità legale e circolazione dei diritti: evoluzione e stato attuale del sistema*, in *Riv. dir. civ.*, 1988, I, p. 443; ID., *Confronto fra due concezioni della pubblicità immobiliare: in particolare, a proposito di trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre*, in *Giust. civ.*, 1992, II, p. 385 ss.; ID., *L'opera di Salvatore Pugliatti nel campo della pubblicità legale*, in *Riv. dir. civ.*, 2003, I, p. 645 ss.

⁴ S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà (con riguardo particolare alla proprietà terriera)*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964, p. 300.

⁵ S. PUGLIATTI, *o.u.c.*, p. 301; ID., *Interesse pubblico e interesse privato nel diritto di proprietà*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, cit., p. 1 ss.

⁶ In prospettiva comparatistica, cfr. J. ZEVENBERGEN, *The narrow balance between private and public interests regarding real property; how to prevent disincentives for land registration*, in *www.oicrf.org*, il quale evidenzia come «Land, and therefore land registration, represent a combination of private and public interests».

ricadute sull'interpretazione delle relative discipline. L'osservazione vale soprattutto in relazione alla *trascrizione immobiliare*, in relazione alla quale è dato riscontrare una singolare contraddizione: nelle trattazioni dottrinali ad essa dedicate appare pressoché pacifica la qualificazione della stessa come *istituto di ordine pubblico*⁷, le cui norme sono quindi inderogabili; a cui si accompagna, peraltro, l'individuazione – anch'essa assolutamente dominante – della funzione “tipica” della trascrizione nella risoluzione dei conflitti tra più acquirenti da un medesimo autore⁸. In tal modo, per un verso si evidenzia – quale colonna portante dell'intero istituto – l'interesse dei privati alla soluzione degli eventuali conflitti, rispetto al quale l'interesse pubblico viene collocato in posizione subordinata⁹, ne-

⁷ Cfr., tra gli altri, C. ZAPPULLI, *Il libro della tutela dei diritti*, Milano, 1943, p. 21; S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, cit., p. 222; U. NATOLI, *Della tutela dei diritti. Trascrizione*, in *Comm. c.c.* Utet, Torino, 1959, p. 5; L. FERRI e P. ZANELLI, *Della trascrizione*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1997, p. 11; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, in *Cod. civ. Comm.* Schlesinger, Milano, 1998, p. 494 ss.; A. ZACCARIA e S. TROIANO, *Gli effetti della trascrizione*, Torino, 2005, p. 7. *Contra*, F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, II, Milano, 1965, p. 734 (con affermazione, peraltro, quasi apodittica, e solamente argomentando – peraltro senza fornirne dimostrazione, ed incorrendo in realtà in una petizione di principio – dalla presunta non rilevabilità d'ufficio del difetto di trascrizione).

⁸ Si tratta di orientamento pressoché unanime. V. significativamente, sul punto, l'affermazione di C. MAIORCA, *Della trascrizione*, in *Comm. c.c.* D'Amelio, Firenze, 1943, p. 138, secondo il quale «l'art. 2644 sta al centro di tutta la disciplina della pubblicità immobiliare». Lo stesso S. PUGLIATTI, *o.u.c.*, p. 221, afferma che “normalmente” la trascrizione opera come strumento di risoluzione del conflitto tra più acquirenti dal medesimo soggetto, e come tale è l'istituto pubblicitario «che è indubbiamente il più vicino al diritto privato».

⁹ Affermano la prevalenza dell'interesse privato rispetto a quello generale o pubblico, riguardo all'attuazione della trascrizione, C. ZAPPULLI, *o.l.c.*; S. PUGLIATTI, *o.u.c.*, p. 338; P. DE LISE, *Della trascrizione*, in *Comm. c.c. teorico-pratico*, Novara-Roma, 1970, p. 9 ss.; G. MARICONDA, *La trascrizione*, in *Tratt. dir. priv.*, Rescigno, 19, Torino, 1997, p. 75 ss. (ma v., per l'enfaticizzazione dell'interesse pubblico all'attuazione della pubblicità immobiliare, G. MARICONDA, *Le pubblicità*, Napoli, 2005, pp. 15 ss., 19 ss. e 59 ss.); P. PERLINGIERI, *La tutela del “contraente debole” nelle negoziazioni immobiliari. Traccia di un possibile convegno*, in *Rass. dir. civ.*, 2000, p. 750. Nel medesimo senso – nel vigore del codice civile del 1865 – N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, in *Il diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, diretto da P. Fiore e B. Brugi, Napoli-Torino, 1924, pp. 1 ss. e 443 ss. (ove la qualificazione della trascrizione come istituto di «ordine pubblico secondario», ritenendo l'autore che la stessa mirasse principalmente e direttamente a tutelare interessi privati, e solo in modo indiretto l'interesse generale. La tesi era, all'epo-

gandosi addirittura la “funzione pubblicitaria” della trascrizione¹⁰. D'altra parte, si finisce con il relegare le ulteriori funzioni della trascrizione – considerate come accessorie ed “ancillari” – nell'area di una non meglio definita “atipicità”: così lasciando in ombra e non sottolineando adeguatamente i riflessi sistematici dell'odierna molteplicità di utilizzi dell'istituto¹¹, in vista del soddisfacimento di interessi eterogenei che (come si vedrà) ormai trascendono quelli dei privati interessati all'acquisto di diritti sul singolo bene immobile.

La verità è che l'impostazione sopra descritta è figlia di una lettura delle norme in materia di trascrizione immobiliare che risente ancora dell'assetto proprio dell'istituto alle sue origini, senza tenere in adeguato conto – in chiave di ricostruzione sistematica – dell'evoluzione normativa successiva, che ne ha mutato in profondità

ca, coerente con il sistema del codice civile del 1865, come meglio *infra* chiarito). Per la stessa conclusione, con riferimento alla pubblicità legale in generale, senza però tener conto delle rilevanti differenze tra le diverse tipologie di pubblicità anche sotto il profilo in esame, A. PAVONE LA ROSA, *Il registro delle imprese*, cit., p. 67 ss.; P. RESCIGNO, *Introduzione al codice civile*, Roma-Bari, 2001, p. 215 ss.

Contra, per la prevalenza dell'interesse pubblico su quello dei privati, F. FERRARA, *L'ipoteca mobiliare ed insieme un contributo alla teoria della pubblicità*, cit., p. 15; V. MORITTU, *Revisione della dottrina su alcuni principifondamentali riguardanti la trascrizione dei contratti traslativi della proprietà immobiliare*, Milano, 1936, p. 47; M. D'ORAZI FLAVONI, *Rinunzia, esercizio negativo, e divieto negoziale in relazione alla pubblicità nel diritto privato*, in *Dir. giur.*, 1951, p. 149 ss.

¹⁰ V. in tal senso F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 42 ss., secondo il quale «non esiste una funzione pubblicitaria rilevante in quanto tale, perché la pubblicità che deriva dalla trascrizione è solo una conseguenza indiretta ed occasionale della funzione assoluta in altra direzione», e «ogniqualevolta non viene in questione un conflitto risolto dalle norme di cui agli artt. 2643 ss., la trascrizione non ha infatti alcuna funzione da svolgere». L'illustre Autore, nell'intera sua opera dedicata alla trascrizione, mostra di attribuire a quest'ultima l'esclusiva funzione di risoluzione dei conflitti circolatori, svalutando in tal modo sia la funzione meramente notiziale della trascrizione, sia le ulteriori diverse funzioni cui la stessa assolve, e che verranno indicate nel prosieguo della trattazione.

¹¹ Non mancano, invero, spunti sia in dottrina che in giurisprudenza riguardo all'ampliamento delle funzioni oggi svolte dalla trascrizione rispetto a quella originaria, rappresentata dalla soluzione dei conflitti tra più acquirenti da un medesimo autore: R. NICOLÒ, *La trascrizione*, II, Milano, 1973, p. 3; ID., *La trascrizione*, I, Milano, 1973, p. 64; R. MASTROCINQUE, *La trascrizione*, Roma, 1963, p. 24; F. GAZZONI, *o.c.*, p. 78; V. IVONE SALVO, *Nuove funzioni della trascrizione nel sistema delle pubblicità*, Napoli, 2002, p. 312; Cass., 14 ottobre 2004, n. 20292, in *Arch. loc.*, 2005, p. 430; Cass., 23 ottobre 1985, n. 5194, in *Rep. Foro it.*, 1985, voce *Trascrizione*, n. 15.

funzioni, effetti e natura giuridica. L'indagine storica e quella comparatistica¹² rivestono quindi importanza decisiva al fine di cogliere alcuni snodi evolutivi dell'istituto di rilievo fondamentale, e tuttavia non compiutamente analizzati e valutati da chi si è finora occupato della materia.

2. La trascrizione trae, come è noto, le sue origini dalle *coutumes de nantissement*, vigenti nel periodo prerivoluzionario nelle regioni corrispondenti all'attuale Francia settentrionale, al Belgio ed ai Paesi Bassi; i tratti fondamentali di tale sistema vennero, infatti, sostanzialmente recepiti dalla prima legge ipotecaria francese (*loi sur le régime hypothécaire*, dell'11 brumaio, anno VII)¹³. In tale contesto, la trascrizione aveva quale sua unica ed esclusiva finalità quella di risolvere il conflitto tra più acquirenti da un medesimo autore (art. 26)¹⁴; era un meccanismo largamente lacunoso, che aveva ad oggetto unicamente gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali capaci di ipoteca, non conosceva il principio della continuità delle trascrizioni, non prevedeva la pubblicità degli acquisti a causa di mor-

¹² Sull'importanza del metodo comparatistico nello studio della pubblicità immobiliare, cfr. G. PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, I, p. 611 ss.; A. PAU PEDRÓN, *La comparación en derecho registral*, in *La publicidad registral*, Madrid, 2001, p. 11 ss. L'indagine comparatistica appare indispensabile anche nell'ottica delle iniziative di armonizzazione dei sistemi europei di pubblicità immobiliare, in cui si inserisce il progetto *EULIS-European Land Information Service* (sul quale v. il sito www.eulis.org).

¹³ Cfr., su tali origini storiche, E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Paris, 1891, p. 57 ss.; J.G. FERRON, *Etude historique et critique sur la publicité des droits réels immobiliers*, Paris, 1896, p. 60 ss.; V. COLORNI, *Per la storia della pubblicità immobiliare e mobiliare*, Milano, 1954, p. 189 ss.; S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, cit., p. 150 ss.; G. PETRELLI, *o.c.*, p. 590 ss. (ed *ivi* ulteriori riferimenti).

¹⁴ L'art. 26 della legge di brumaio disponeva infatti: «Les actes translatifs de biens et droits susceptibles d'hypothèques doivent être transcrits sur les registres du bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque là, ils ne peuvent être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur et qui se seraient conformés aux dispositions de la présente». Non vi erano, in questa legge, altre disposizioni che disciplinassero conflitti di tipo diverso, o che attribuissero alla trascrizione ulteriori funzioni (a parte quella di purgazione delle ipoteche, nell'ambito della procedura prevista dall'art. 30).

te, delle domande giudiziali, degli acquisti a titolo originario, delle divisioni, delle locazioni. La trascrizione – che consisteva nella “ricopiatura” dell’intero atto nei pubblici registri – era, inoltre, sempre facoltativa (la sua esecuzione era rimessa, cioè, all’iniziativa delle parti interessate), e non sanava in alcun caso i vizi dell’atto trascritto, e del titolo di acquisto dell’alienante (art. 28), limitandosi a renderlo conoscibile ai terzi “tale quale esso era”. Per tale motivo essa non richiedeva un titolo autentico per la sua attuazione (il negozio giuridico soggetto a trascrizione poteva essere contenuto in una semplice scrittura privata non autenticata)¹⁵, ed era onere del privato interessato esaminare il titolo al fine di verificarne validità ed efficacia (vigevano nella loro pienezza, e senza eccezioni, i principi *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habeat*, e *resoluto iure dantis, resolvitur et ius accipientis*). Coerentemente, il conservatore non aveva alcun obbligo di controllare la legalità, validità ed efficacia dell’atto sottoposto a trascrizione (avendo, ai sensi dell’art. 54, il ruolo, meramente passivo, di ricettore del documento che avrebbe poi dovuto pedissequamente ricopiare nei registri)¹⁶. Caratteristiche, queste, tutte coerenti con le finalità squisitamente privatistiche dell’istituto, alle cui origini vi era comunque stata la preoccupazione di assicurare, in qualche modo, la *sicurezza degli acquisti* – passando da un regime di totale clandestinità degli stessi alla relativa pubblicità – al fine precipuo di *incentivare il credito fondiario*¹⁷. Era, infine, coerente con tale funzione della trascrizione l’impostazione su base personale dei registri immobiliari¹⁸, che tra l’altro con-

¹⁵ *Avis du Conseil d’Etat du 12 floréal, an XIII, sur la transcription des actes de vente sous signature privée et enregistrés*, riportato in F.L. HUTTEAU, *Recueil des divers traités sur les hypothèques, l’antichrèse et nantissement par l’auteur du traité des obligations, nouvelle édition, mise en rapport avec le code Napoléon, le code de procédure et les nouvelles lois; avec un appendice sur le nouveau système hypothécaire, le recueil de toutes les lois rendues depuis 1790, et les arrêts les plus notables sur cette partie de la législation*, II, Paris, 1809, pp. 353-354.

¹⁶ Su tutti questi aspetti di disciplina della legge di brumaio, cfr. G. PETRELLI, *L’autenticità del titolo della trascrizione*, cit., p. 592.

¹⁷ Cfr. in tal senso J.G. FERRON, *Etude historique et critique sur la publicité des droits réels immobiliers*, cit., p. 7.

¹⁸ Art. 18 della *loi relative à l’organisation de la conservation des hypothèques*, del 21 ventoso, anno VII, il cui testo è riportato in M.F. HUTTEAU, *Recueil des divers traités sur*

sentiva piú agevolmente l'esame dell'intera situazione patrimoniale del soggetto interessato ad ottenere credito.

Questa connotazione dell'istituto si ritrova, nelle sue linee essenziali, anche nella legge belga del 16 dicembre 1851 (*loi sur la révision du régime hypothécaire*), e nella successiva legge francese del 23 marzo 1855 (*loi sur le régime hypothécaire*), le quali contengono peraltro alcune importanti innovazioni. Viene esteso l'ambito della trascrizione anche ai diritti reali non capaci di ipoteca, nonché alle locazioni di lunga durata (ed alle cessioni dei relativi canoni per un periodo ultratriennale). É poi prevista la trascrizione delle domande giudiziali di risoluzione, rescissione e revocazione, sia nell'art. 4 della legge francese (sempre con efficacia di pubblicità notizia), sia nell'art. 4 della legge belga (con efficacia dichiarativa limitatamente alle domande dirette ad ottenere la caducazione del contratto senza efficacia retroattiva reale, e con efficacia puramente notiziale per le altre domande)¹⁹. Infine l'art. 2 della legge belga richiede l'atto notarile quale titolo per procedere alla trascrizione (in Francia il principio di autenticità verrà invece introdotto dal *Décret modifiant le régime de la transcription* del 30 ottobre 1935, dopo la pessima prova offerta dall'ammissione a trascrizione delle mere scritture private)²⁰. Alla base di tali innovazioni vi è l'esigenza, affermata anche nei lavori preparatori, di *migliorare la sicurezza degli acquisti e del credito ipotecario*: un'esigenza, quindi, di carattere generale, riferibile all'intera collettività e non solo ai singoli interessati allo specifico atto da trascrivere²¹.

les hypothèques, II, cit., p. 300 ss.; ed in P.L. TISSANDIER, *Traité élémentaire méthodique et complet sur le Régime Hypothécaire; conformément aux Lois des 11 brumaire an VII et 28 ventose an XII*, Paris, An XIII, 1805, p. 366 ss.

¹⁹ Cfr. sul punto N. PICARDI, *La trascrizione delle domande giudiziali*, Milano, 1968, pp. 17 ss. e 41 ss.

²⁰ G. PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione*, cit., p. 596 ss.

²¹ Il punto emerge chiaramente dai lavori preparatori della legge francese del 23 marzo 1855, R.T. TROPLONG, *Privileges et hypothèques: commentaire de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire*, Paris, 1856, pp. II ss. e XXVIII; E. ROUHER, *Exposé des motifs et projet de loi sur les privilèges et hypothèques*, séance du 4 avril 1850, in *Compte rendu des séances de l'Assemblée législative*, année 1850, VII, annexes, p. 180; H. VATIMESNIL, *Rapport fait au nom de la Commission chargée d'examiner la proposition de M. Pougard et le projet de loi présenté par le Gouvernement sur les privilèges et hypothèques*, *ivi*, année 1850, VII, annexes, p. 2 ss.; E. PERSIL, *Rapport a M. le Garde des sceaux au nom de la Commission instituée par l'arrêté du Président de la République du 15 juin 1849 sur la*

La medesima *volontà di accrescere la sicurezza della circolazione giuridica, a beneficio delle ragioni dell'economia nazionale*, si ritrova alla base delle ulteriori innovazioni introdotte dal codice civile italiano del 1865 rispetto al modello francese: il principio di autenticità del titolo della trascrizione (art. 1935); l'introduzione della nota di trascrizione (per sunto o estratto del titolo), e dell'obbligo di indicare nella nota i dati catastali (art. 1937); l'esclusione della retroattività reale delle sentenze di risoluzione, rescissione e revocazione (artt. 1080, 1088, 1235, comma 3, 1308, comma 2, 1511, 1553, 1787), salvi gli effetti della trascrizione delle relative domande giudiziali (art. 1933, n. 3); l'estensione del numero degli atti trascrivibili (artt. 1932 e 1933)²². La trascrizione rimane però, nel sistema del codice del 1865, facoltativa²³.

réforme hypothécaire, Paris, 1850, p. 6 ss. Quanto ai lavori preparatori della legge belga del 1851, cfr. il *Rapport de la Commission spéciale pour la révision du régime hypothécaire* (lavori preparatori della legge belga del 16 dicembre 1851), in J.J.F. PARENT, *Nouvelle loi sur le régime hypothécaire*, Bruxelles, 1851, p. 7 ss.; Chambre des Représentants – Sénat, *Discussion du projet de loi portant révision du régime hypothécaire*, *ibidem*, pp. 221 e 472. In dottrina, v. rispettivamente, per gli ordinamenti francese e belga, J.G. FERRON, *Etude historique et critique sur la publicité des droits réels immobiliers*, cit., p. 7; E. MARTOU, *Des privilèges et hypothèques, ou commentaire de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire*, I, Bruxelles-Paris, 1857, p. 12 ss.

²² Cfr. la *Relazione della commissione senatoria*, presentata il 15 luglio e il 16 novembre 1863, in S. GIANZANA, *Codice civile preceduto dalle relazioni ministeriale e senatoria, dalle discussioni parlamentari e dai verbali della commissione coordinatrice*, I, *Relazioni*, Torino, 1887, p. 331 («la riforma del regime ipotecario non pur soddisfa ad antiche esigenze, e alla tutela dei più vivi interessi degli acquirenti e dei prestatori, ma risponde eziandio ad alte e nuove necessità economiche che si riscontrano negli istituti di credito destinati d'ora innanzi ad esercitare una influenza ponderosa e decisiva nello svolgimento nella ricchezza pubblica appo noi»); nonché la *Relazione ministeriale sul progetto Pisanelli del terzo libro del codice civile del 1865*, presentata al Senato il 26 novembre 1863, in S. GIANZANA, *o.c.*, p. 123 («Agevolare le istituzioni di credito fondiario ed agrario, sciogliere la proprietà immobiliare da soverchi vincoli, che invece di proteggerla riescono a scemarle valore, rendere più facili le contrattazioni sugli immobili colla certezza del diritto acquistato; tali sono gl'intendimenti che informano il progetto sulla materia della trascrizione»).

Nella successiva dottrina, cfr. in particolare A. GIOVENE, *Il negozio giuridico rispetto ai terzi*, Torino, 1917, p. 252 ss.; F. FERRARA, *L'ipoteca mobiliare ed insieme un contributo alla teoria della pubblicità*, cit., p. 15 ss.; V. MORITTU, *Revisione della dottrina*, cit., pp. 64-65; F. SANTORO-PASSARELLI, *Dai codici preunitari al codice civile del 1865*, in *Libertà e autorità nel diritto civile. Altri saggi*, Padova, 1977, p. 25.

²³ Fatta eccezione per la sentenza di vendita degli incanti, la cui trascrizione costituiva obbligo del cancelliere (art. 685, ultimo comma, c.p.c. del 1865). Rilevava E. GIANTUR-

L'evoluzione decisiva è dovuta alla c.d. legislazione di guerra (1916-1919), successivamente confermata dal testo unico delle tasse ipotecarie (r.d. 30 novembre 1923, n. 3272), con cui vengono introdotti la trascrizione delle divisioni, dei testamenti e delle dichiarazioni di successione *mortis causa* (sia pure con efficacia di mera pubblicità notizia), la trascrizione di ulteriori domande giudiziali, e soprattutto l'*obbligo di trascrivere a carico di notai, cancellieri e altri pubblici ufficiali*²⁴. I lavori preparatori ed i commenti dottrinali sono concordi nell'individuare la ragione primaria di quest'intervento normativo in *esigenze di natura fiscale*, comunque non disgiunte dalla valutazione dell'opportunità di un ampliamento dell'ambito di operatività dell'istituto in funzione dell'*esigenza civilistica di incrementare la sicurezza dei traffici*²⁵. Ciò che appare davvero rilevante – nell'ottica

CO, *Disposizioni sulla pubblicità dei diritti immobiliari*, Relazione al disegno di legge sullo sgravio del debito ipotecario, presentato alla Camera dei Deputati il 9 febbraio 1905, p. 11, che «la pubblicità dei domini è principio di diritto privato; non è quindi ordinata la trascrizione di ufficio, né sono irrogate pene a coloro che trascurino di domandarla». Per la constatazione che, nel vigore del codice del 1865, l'affidamento in via esclusiva ai privati dell'onere della trascrizione aveva fatto sì che quest'ultima rimanesse largamente inattuata (in quanto il privato, per risparmiare le spese della necessaria documentazione notarile e la tassa di trascrizione, rimaneva inerte), S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, cit., p. 339.

²⁴ Giustamente F. FERRARA, *L'ipoteca mobiliare ed insieme un contributo alla teoria della pubblicità*, cit., p. 16, enfatizzava – nell'ottica dell'identificazione dell'*interesse pubblico* quale fondamento primario della pubblicità legale – l'importanza dell'obbligo di trascrizione posto a carico dei pubblici ufficiali (notai in particolare), sottolineando come lo stesso implicasse una sorta di "esecuzione d'ufficio" della pubblicità. Rilevava poi B. MARIANI, *La legge sulle tasse ipotecarie e sulle trascrizioni obbligatorie (T.U. 30 dicembre 1923 n. 3272)*, Arpino, 1930, p. 263 ss., che «nello stabilire la obbligatorietà della trascrizione il legislatore, a prescindere dagli scopi fiscali, che pur teneva presente, ebbe il fine precipuo di favorire la tutela della proprietà e di polarizzare l'istituto della trascrizione specialmente tra le minori classi sociali che ne ignorano gli importanti effetti giuridici».

²⁵ Per il commento alla legislazione di guerra in materia ipotecaria (ed al successivo testo unico sulle tasse ipotecarie del 1923, che ha recepito in via definitiva i contenuti di tale legislazione), con particolare riferimento al problema degli effetti delle nuove trascrizioni, v. L. COVIELLO, *La riforma della trascrizione secondo il decreto luogotenenziale del 9 novembre 1916 (all. H)*, in *Riv. dir. civ.*, 1916, p. 740; F. FERRARA, *Diritto di guerra e diritto di pace (1918)*, in *Scritti giuridici*, I, Milano, 1959, p. 65 ss.; L. RAMPONI, *Due note sulla obbligatorietà delle trascrizioni (D. lgt. 6 gennaio 1918, n. 135 – D. lgt. 21 aprile 1918, n. 575)*, in *Rendiconti della R. Accademia delle Scienze dell'Istituto di Bologna, Classe di Scienze morali*, sessione 22 aprile-24 giugno 1918; ID., *Ancora sull'obbligatorietà*

che qui interessa – è l'emersione per la prima volta di un *interesse "pubblico"* (di natura tributaria) all'attuazione della trascrizione ed alla tendenziale completezza delle risultanze dei registri immobiliari, accanto agli interessi privatistici – sia pure trascendenti quelli delle parti o dei singoli terzi interessati – tradizionalmente coinvolti nella circolazione immobiliare²⁶.

Il codice civile del 1942, proseguendo sulla medesima linea, conferma l'obbligo di trascrivere del notaio e degli altri pubblici ufficiali, rinviando alle leggi speciali per le relative sanzioni²⁷; prevede la trascrizione – sia pure con efficacia meramente notiziale – degli acquisti a titolo originario; prescrive la trascrizione delle convenzioni matrimoniali; introduce il principio di continuità delle trascrizioni; estende l'ambito delle domande giudiziali trascrivibili, immettendo nell'ordinamento italiano il nuovo istituto della "pubblicità sanante" (art. 2652, n. 6, c.c.), e l'annotazione a margine della trascrizione delle cause di risoluzione o annullamento degli atti trascritti; in-

delle trascrizioni secondo i recenti decreti luogotenenziali, *ivi*, sessione del 18 aprile 1919; L. RAMPONI, *Nuove disposizioni sulle trascrizioni obbligatorie* (R. d. 24 novembre 1919, n. 2163), *ivi*, anni 1919-20; A. ASCOLI, *Trascrizione. Valore delle nuove disposizioni della legge ipotecaria*, in *Riv. dir. civ.*, 1926, p. 595; ID., *Effetti della trascrizione della domanda di rivendicazione (nota a Cass. 28 aprile 1928)*, *ivi*, 1928, p. 307; ID., *Azione di nullità di vitalizio per mancanza di alea. Trascrizione della domanda: suoi effetti (nota a Cass. 24.4.1929)*, *ivi*, 1929, II, p. 509; G. GORLA, *La riforma della trascrizione secondo il T.U. delle leggi ipotecarie*, *ivi*, 1930, p. 211; G. SCARPELLO, *Le nuove norme in tema di trascrizione*, in *Circolo giur.*, 1930, I, p. 288; A. ASCOLI, *Per la riduzione del termine dell'art. 18 Legge sulle tasse ipotecarie*, in *Riv. dir. civ.*, 1932, p. 527; G. GORLA, *Revisione critica del tema delle nuove trascrizioni*, in *Annuario di diritto comparato e di studi legislativi*, 1934, IX, III, p. 430; L. COVIELLO, *La trascrizione ordinata dalla legge sulle tasse ipotecarie, in relazione al codice civile vigente e al progetto di riforma*, in *Foro it.*, 1938, IV, c. 1; B. MARIANI, *o.c.*; L. GALATERIA, *Della pubblicità immobiliare. Le sue origini e i suoi progetti di riforma*, Napoli, 1937, p. 131 ss.; P. MANUEL-GISMONDI, *Le régime de la publicité foncière dans les projets législatifs de réforme en France et en Italie*, Paris, 1933, p. 377 ss.

²⁶ Cfr. su tale aspetto F. VASSALLI, *Della legislazione di guerra e dei nuovi confini del diritto privato*, in *Riv. dir. comm.*, 1919, I, p. 1 ss., ed in *Studi giuridici*, II, Milano, 1960, p. 337 ss.; nonché la Relazione di accompagnamento del ministro Meda al d.l. 9 novembre 1916, n. 1525, allegato H. Sulle origini del fenomeno, più generale, delle "infiltrazioni del diritto pubblico" nell'ambito del diritto privato, v. S. PUGLIATTI, *La crisi dell'individualismo nel diritto privato* (1932), in *Scritti giuridici*, I, Milano, 2008, p. 285.

²⁷ Cfr. gli artt. 6, 9 e 11, d.lg. 31 ottobre 1990, n. 347. V. anche la sanzione disciplinare prevista, a carico del notaio, dall'art. 23, r.d.l. 23 ottobre 1924, n. 1737, convertito con l. 18 marzo 1926, n. 562, come modificato dall'art. 50, d.lg. 1 agosto 2006, n. 249.

troduce la pubblicità accessoria dell'avveramento o mancato avveramento della condizione; attribuisce specifici effetti alla trascrizione degli acquisti *mortis causa*, al fine di tutelare gli acquirenti dall'erede o legatario apparente (artt. 534, 2652 n. 7 c.c.), e piú in generale allo scopo di aumentare la sicurezza degli acquisti in caso di provenienza successoria²⁸; disciplina la trascrizione degli acquisti *a non domino* al fine di abbreviare il termine per l'usucapione (art. 1159 c.c.).

Se si raffronta la disciplina del codice italiano del 1942 con quella contenuta nella legge francese dell'11 brumaio, emerge ben visibile il notevole perfezionamento del meccanismo pubblicitario, la sua tendenza alla completezza, la maggiore idoneità dello stesso a tutelare, accanto ai soggetti concretamente interessati alla singola trascrizione, l'*interesse generale della collettività alla sicurezza dei traffici immobiliari*²⁹. Sintetizzando, si potrebbe dire che la trascrizione da

²⁸ Sulla portata e gli effetti della trascrizione degli acquisti *mortis causa* nel codice del 1942 (molto piú incisivi di quanto comunemente ritenuto), v. G. PETRELLI, *Note sulla trascrizione degli acquisti mortis causa*, in *Riv. not.*, 1993, p. 271 ss.; ID., *Sulla sicurezza degli acquisti da eredi e donatari*, in *Notariato*, 2005, p. 211 ss.

²⁹ L'individuazione del fondamento della trascrizione nel soddisfacimento della generale esigenza di sicurezza dei traffici e delle contrattazioni, e quindi della certezza dei rapporti giuridici, è comune in dottrina sin dai primordi della legislazione ipotecaria: cfr. per tutti F. LAURENT, *Principii di diritto civile (trad. it.)*, 29, Milano, 1887, p. 5 ss.; E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 15 ss.; A. GIOVENE, *Il negozio giuridico rispetto ai terzi*, Torino, 1917, p. 252 ss.; F. CARNELUTTI, *Teoria giuridica della circolazione*, Padova, 1933, p. 145 ss.; N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, cit., p. 12 ss.; R. CORRADO, *La pubblicità nel diritto privato*, cit., p. 5 ss.; C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 3 ss.; A. PAVONE LA ROSA, *Il registro delle imprese*, cit., p. 15; U. NATOLI, *Della tutela dei diritti. Trascrizione*, cit., p. 4 ss.; S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, I, cit., p. 231 ss., 234 ss.; F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, I, Milano, 1957, p. 514; ID., *Manuale di diritto civile e commerciale*, II, cit., p. 733 ss., 745; R. SACCO, *Circolazione giuridica*, in *Enc. dir.*, VII, Milano, 1960, p. 4 ss.; R. MASTROCINQUE, *La trascrizione*, cit., pp. 8 ss. e 21 ss.; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, I, cit., p. 12; L. MENGONI, *Gli acquisti "a non domino"*, Milano, 1975, pp. 1, 30 ss. e 86 ss.; F. MASTROPAOLO, *Registrazione di atti*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano, 1988, p. 453 ss.; G. GABRIELLI, *Pubblicità legale e circolazione dei diritti*, cit., p. 425 ss.; A. CHIANALE, *Pubblicità immobiliare*, in *Dig. disc. priv.*, Sez. civ., XVI, Torino, 1997, p. 130 ss.; L. FERRI e P. ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 1 ss.; G. MARICONDA, *La trascrizione*, cit., p. 75 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 495; C.M. BIANCA, *Diritto civile*, III, *Il contratto*, Milano, 2000, p. 576; P. RESCIGNO, *Introduzione al codice civile*, cit., p. 215; P. BARCELLONA e C. CAMARDI, *Le istituzioni del diritto privato contemporaneo*, Napoli, 2002, p. 210 ss.; V. IVONE SALVO, *Nuove funzioni*

strumento di portata circoscritta e dagli effetti limitati, qual era alle sue origini, diviene ora mezzo “ordinario” di soluzione dei conflitti della circolazione giuridica immobiliare. D'altra parte, l'emersione di un interesse pubblico all'attuazione della trascrizione giustifica l'obbligo posto a carico dei notai ed altri pubblici ufficiali, che l'art. 2671 c.c. – a differenza dei previgenti art. 2 del d.l. 9 novembre 1916, n. 1525, allegato «H», e art. 18 del r.d. 30 novembre 1923, n. 3272 – istituisce con disposizione di carattere generale, non più fondata unicamente sull'interesse tributario³⁰.

della trascrizione nel sistema delle pubblicità, cit., pp. 158, 168 ss. e 212 ss.; M. FRANCESCA, *Pubblicità e nuovi strumenti di conoscenza*, Napoli, 2003, pp. 24 ss. e 35 ss.; G. MARICONDA, *Le pubblicità*, cit., p. 9 ss.; G. ALPA, *Manuale di diritto privato*, Padova, 2005, p. 383. S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, I, cit., p. 234 ss., ha evidenziato come la sicurezza del traffico giuridico non possa essere assunta quale funzione comune a tutte le fattispecie di pubblicità legale (in particolare, alla pubblicità relativa alle persone).

In giurisprudenza, cfr. in particolare Cass., 19 ottobre 1957, n. 3987, in *Vita not.*, 1958, p. 30; Cass., 29 dicembre 1962, n. 3448; Cass., 13 maggio 1963, n. 1172, in *Giust. civ.*, 1963, I, p. 1536; Cass., 8 gennaio 1982, n. 76, in *Riv. not.*, 1982, p. 145, in *Foro it.*, 1982, I, c. 393, ed in *Giur. it.*, 1982, I, 1, c. 1548.

Quanto alla dottrina straniera contemporanea, cfr. in particolare V. EHRENBERG, *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*, Madrid, 2003; A. PAU PEDRÓN, *La convergencia de los sistemas registrales en Europa*, Madrid, 2004, pp. 45 ss. e 70 ss.; C. PARDO NÚÑEZ, *Seguridad del tráfico inmobiliario y circulación de capital*, in *Rev. crit. der. inm.*, 1994, p. 1522; P. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, Paris, 1988, p. 424; Y. PICOD, *Sûretés. Publicité foncière*, in *Leçons de droit civil*, diretto da Mazeaud, Mazeaud e Chabas, Paris, 999, p. 542 ss.; L. AYNÈS-P. CROCQ, *Les sûretés. La publicité foncière*, Paris, 2003, p. 244 ss.; P. SIMLER-P. DELEBECQUE, *Les sûretés. La publicité foncière*, Paris, 2004, p. 668; R. WINTGEN, *Étude critique de la notion d'opposabilité. Les effets du contrat à l'égard des tiers en droit français et allemand*, Paris, 2004, p. 46 ss.; M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière sûretés réelles et privilèges*, Bruxelles, 2006, p. 3.

Talvolta questa finalità della trascrizione è sancita espressamente dalla legge: ai sensi dell'art. 1 del *Código do registo predial* portoghese, approvato con *Decreto-Lei* 6 luglio 1984, n. 224/84, «O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a *segurança do comércio jurídico imobiliário*».

³⁰ G. GABRIELLI, *Limiti di ammissibilità di una dispensa del notaio dal dovere di provvedere alla pubblicità immobiliare*, in *Rass. dir. civ.*, 1996, p. 575 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 496.; M. D'ORAZI FLAVONI, *Rinunzia*, cit., p. 143.

La dottrina tradizionale, invece, colloca sul piano esclusivamente tributario il fondamento dell'obbligo notarile di trascrivere entro trenta giorni: C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 305; U. NATOLI, *Della tutela dei diritti. Trascrizione*, cit., p. 222; F.S. GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, Napoli, 1959, p. 584; R. TRIOLA, *Della tutela dei diritti. La trascrizione*, Torino, 2004, p. 283.

3. Dai numerosi interventi legislativi successivi al codice del 1942 si ricava la netta conferma di una *ulteriore accentuazione della dimensione pubblicistica dell'istituto della trascrizione*, resa necessaria dall'evoluzione sociale ed economica nel frattempo intervenuta. Tali fonti normative devono essere, sia pur rapidamente, passate in rassegna, al fine di coglierne compiutamente il significato e la portata innovatrice, tali da influire profondamente sulla collocazione sistematica dell'istituto, e sullo stesso tessuto dei principicodicistici.

Un primo filone di provvedimenti normativi, *pur rimanendo nell'orbita privatistica*, appare finalizzato all'*aumento della sicurezza della circolazione giuridica*, in armonia con le nuove esigenze dell'odierna "società dell'informazione" globalizzata, e dell'accresciuta necessità di protezione dei terzi (tra i quali occupano oggi un posto di rilievo i "consumatori"), poste in primo piano dalla Costituzione repubblicana³¹ e dal diritto comunitario³².

³¹ Per brevi cenni alla rilevanza, *in subiecta materia*, dei principi costituzionali di affidamento, solidarietà sociale, certezza del diritto e ragionevolezza, nonché della tutela costituzionale del credito e della proprietà dell'abitazione, e della funzione sociale della proprietà, v. G. PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione*, cit., p. 609 ss.

Per ciò che concerne, in particolare, la *rilevanza costituzionale della sicurezza della circolazione giuridica*, quale aspetto del principio di certezza del diritto, v. AA.VV., *Constitution et sécurité juridique (XV Table ronde internationale des 10 et 11 septembre 1999)*, in *Annuaire International de Justice Constitutionnelle*, XV, 1999, p. 71 ss.; per quanto riguarda l'ordinamento italiano, v. A. PIZZORUSSO e P. PASSAGLIA, *Italie, ivi*, pp. 199 ss., spec. p. 220 ss. Appare particolarmente significativo il seguente passo di Corte cost., 23 giugno 1988, n. 702, in *Cons. Stato*, 1988, II, p. 1142, ove si afferma la legittimità costituzionale della norma che «regola un conflitto tra l'interesse individuale del proprietario alla conservazione del suo diritto e l'interesse collettivo alla sicurezza del commercio [...] dando la prevalenza al secondo, e quindi all'esigenza di tutela dell'affidamento incolpevole dei terzi acquirenti. In questo senso le norme in questione risolvono un problema di ordinamento della proprietà privata assumendo il significato di un vincolo sociale della proprietà, legittimato dallo stesso art. 42 secondo comma cost., il quale autorizza la legge a porre limiti alla tutela del diritto del proprietario quando l'utilità sociale lo esiga». V. anche, più di recente, Cass., Sez. un., 12 giugno 2006, n. 13523, in *Giur. it.*, 2007, p. 937; Corte cost., 21 ottobre 2005, n. 394, in *Giur. cost.*, 2005, p. 3897; Cass., 5 dicembre 2003, n. 18619, in *Notariato*, 2004, p. 364. Non si dimentichi anche l'espresso riferimento alla "sicurezza", quale limite per l'iniziativa economica privata ai sensi dell'art. 41 cost. (laddove il termine "sicurezza" include anche la "sicurezza giuridica": A BALDASSARRE, *La funzione notarile e la Costituzione italiana, ivi*, 2009, p. 130).

³² G. PETRELLI, *o.u.c.*, p. 610 ss. (ove la valutazione, in particolare, dei principi comunitari di sicurezza giuridica, affidamento, proporzionalità, libertà di circolazione

Alcuni di tali interventi hanno colmato lacune del sistema di pubblicità immobiliare, al fine precipuo di *rendere conoscibili ed all'occorrenza opponibili ai terzi ulteriori fattispecie*. È stata introdotta una ulteriore forma di pubblicità – mediante “menzione” nelle note di trascrizione – del regime patrimoniale della famiglia delle parti³³; è

delle persone e dei capitali, e tutela dei consumatori, nell'ottica della disciplina della pubblicità immobiliare, e della relativa interpretazione). Il ruolo della sicurezza giuridica ai fini dello sviluppo del mercato unico europeo, anche nell'ottica di tutela del “consumatore europeo”, è stato posto in adeguato rilievo dalla dottrina: v. S. CÁMARA LAPUENTE, *Los sistemas registrales en el marco del Derecho privado europeo: reflexiones comparatistas sobre la inscripción registral como formalidad de los contratos*, in *Anuario de derecho civil*, 2004, p. 934 ss.; A. PAU PEDRÓN, *La convergencia de los sistemas registrales en Europa*, Madrid, 2004, p. 94; G. VETTORI, *Circolazione dei beni e ordinamento comunitario*, in *Riv. dir. priv.*, 2008, p. 288 ss. Sulla specifica valenza dell'autenticità del titolo di acquisto, ai fini della tutela del consumatore, cfr. U. MORELLO, *La sicurezza giuridica delle contrattazioni come mezzo di tutela del consumatore*, in *Riv. not.*, 1995, p. 1191. Per il collegamento, in generale, tra il principio comunitario di certezza del diritto e la necessità di pubblicità legale, ai fini dell'opponibilità ai terzi di circostanze agli stessi pregiudizievoli, cfr. Corte giust., 20 maggio 2003, c. 108/01, in *Foro it.*, 2003, IV, c. 378, ed in *Giust. civ.*, 2003, I, p. 2307; Corte giust., 20 maggio 2003, c. 469/00, in *Foro it.*, 2003, IV, c. 379.

Di recente, è stato ricompreso tra gli obiettivi dell'Unione europea anche quello di promuovere il *credito ipotecario transfrontaliero*, e quindi la concessione di mutui da parte di banche e società finanziarie operanti in uno Stato diverso da quello nel quale si trovano i beni immobili da concedersi in garanzia: il che postula l'accessibilità transfrontaliera dei registri immobiliari (e quindi la loro centralizzazione e informatizzazione, e la possibilità di accesso telematico agli stessi); l'estensione del novero dei soggetti legittimati ad accedere ai registri immobiliari, laddove sussistano restrizioni; la riduzione al minimo degli oneri e gravami occulti (non risultanti dai registri), e quindi la maggior completezza possibile dei registri immobiliari; l'eliminazione, ove esistano, di discriminazioni nell'accesso ai registri da parte dei soggetti diversi dai cittadini o residenti nello Stato di situazione degli immobili. V. gli studi ed i materiali elaborati nell'ambito della Commissione europea ai fini della integrazione dei mercati nazionali del credito ipotecario, e che hanno condotto all'elaborazione prima del Libro verde sul credito ipotecario nell'Unione europea in data 19 luglio 2005 [COM (2005) 327], e successivamente del Libro bianco sull'integrazione dei mercati del credito ipotecario nell'Unione europea in data 18 dicembre 2007 [COM (2007) 807]. I materiali sono consultabili nel sito http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/credit/mortgage_en.htm. V. inoltre A. FUSARO, *Il credito ipotecario in ambito europeo e l'euroipoteca*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2008, II, p. 300; T. WACHTER, *La garantie de crédit transfrontalier sur les immeubles au sein de l'Union Européenne - L'Eurohypothèque*, in *Notarius international*, 1999, p. 174. Cfr. ancora il Libro verde sulla esecuzione effettiva delle decisioni giudiziarie nell'Unione europea, e la trasparenza del patrimonio dei debitori, in data 6 marzo 2008 [COM (2008) 128 finale], reperibile sul sito http://europa.eu/documents/comm/green_papers/index_it.htm#2008.

³³ Art. 2659, n. 1, c.c., come modificato dalla legge 27 febbraio 1985, n. 52.

stata prevista la trascrizione del contratto preliminare³⁴; è stata consentita la trascrizione di vincoli di destinazione, tipici³⁵ ed atipici³⁶; è stato introdotto un limite ventennale ai fini dell'esperienza da parte dei legittimari dell'azione di restituzione nei confronti dei terzi, conseguente alla riduzione delle donazioni, in parallelo alla possibilità di trascrizione dell'atto di opposizione alla donazione³⁷.

Altre disposizioni rendono possibile – sempre nell'interesse generale alla sicurezza della circolazione giuridica – un *più ampio impiego dei registri immobiliari a fini di "pubblicità notizia"*, con l'obiettivo di rendere più agevolmente conoscibili, a svariati fini, le vicende relative agli immobili³⁸. Cfr., in particolare, l'utilizzo della trascrizione quale *dies a quo* ai fini della decorrenza del termine per l'esercizio di impugnativa (art. 184 c.c.), o di diritti di riscatto³⁹; la

³⁴ La disciplina relativa alla trascrizione del contratto preliminare (artt. 2645-*bis*, 2775-*bis*, 2825-*bis* c.c.) è stata introdotta dall'art. 3, comma 1, del d.l. 31 dicembre 1996, n. 669, convertito in legge 28 febbraio 1997, n. 30. I relativi effetti sono stati successivamente implementati – con l'obiettivo di accrescere la tutela del promissario acquirente – con la modifica dell'art. 67, comma 3, lett. *c*), e dell'art. 72 (cui è stato aggiunto un ottavo comma) della legge fallimentare, ad opera del d.lg. 12 settembre 2007, n. 169.

³⁵ Cfr., ad esempio, la trascrizione del vincolo di patrimonio destinato delle società per azioni (art. 2447-*quinquies*, comma 2, c.c., introdotto dal d.lg. 17 gennaio 2003, n. 6, di riforma del diritto societario).

³⁶ Art. 2645-*ter* c.c. (introdotto dall'art. 39-*novies* del d.l. 30 dicembre 2005, n. 273, a sua volta aggiunto dalla legge di conversione 23 febbraio 2006, n. 51); art. 12 della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985 sulla legge applicabile ai *trusts* e sul loro riconoscimento, resa esecutiva in Italia con legge 16 ottobre 1989, n. 364.

³⁷ L'art. 563 c.c., che ha introdotto il limite ventennale di cui al testo, e la nuova previsione di trascrivibilità dell'atto di opposizione alla donazione, è stato così modificato dall'articolo 2, comma 4-*novies* del d.l. 14 marzo 2005, n. 35, aggiunto in sede di conversione dalla legge 14 maggio 2005, n. 80, e poi ancora modificato dall'art. 3 della legge 28 dicembre 2005, n. 263.

³⁸ G. GABRIELLI, *Questioni recenti in tema di pubblicità immobiliare*, in *Contr. impr.*, 1989, p. 813 ss.; ID., *Pubblicità legale e circolazione dei diritti: evoluzione e stato attuale del sistema*, cit., p. 443 ss.; ID., *L'opera di Salvatore Pugliatti nel campo della pubblicità legale*, cit., p. 646 ss.

³⁹ Cfr. l'art. 8, l. 26 maggio 1965 n. 590; l'art. 39, l. 27 luglio 1978 n. 392; l'art. 15, commi 5 e 6, l. 6 dicembre 1991, n. 394. Su tale utilizzo della trascrizione, cfr. G. GABRIELLI, *Confronto fra due concezioni della pubblicità immobiliare*, cit., p. 388 ss.; ID., *Pubblicità legale e circolazione dei diritti: evoluzione e stato attuale del sistema*, cit., p. 441 ss.; ID., *L'opera di Salvatore Pugliatti nel campo della pubblicità legale*, cit., p. 648 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 60 ss.

trascrizione della sentenza di fallimento e del decreto di ammissione al concordato preventivo⁴⁰; la trascrizione del provvedimento di regolarizzazione del titolo di proprietà⁴¹; la trascrizione del mutamento di ragione o denominazione sociale⁴².

Il *controllo preventivo di legalità*, ad opera del notaio incaricato di formare il titolo trascrivibile ex art. 2657 c.c., è stato esteso espressamente anche alle scritture private autenticate (art. 12 della legge n. 246/2005, che ha modificato l'art. 28, n. 1, della legge notarile del 1913); correlativamente, sono stati *aumentati i poteri di controllo del conservatore* (artt. 2674 e 2674-bis c.c., rispettivamente modificato e introdotto dalla legge n. 52/1985), e sono state aggiunte, dalla legislazione speciale, *ulteriori ipotesi di rifiuto della trascrizione*⁴³.

È stata poi *migliorata la fruibilità delle risultanze dei registri immobiliari*: la legge n. 52/1985, e le successive disposizioni modificative e attuative, hanno disposto l'informatizzazione dei registri immobiliari, rendendo tra l'altro possibile – sia pure “di fatto”⁴⁴ – la ricerca su base reale (mediante utilizzo, a tal fine, dei dati catastali⁴⁵).

⁴⁰ Artt. 88, comma 2, e 166, l. fall., come modificati dal d.lg. 12 settembre 2007, n. 169.

⁴¹ Art. 3, l. 10 maggio 1976, n. 346.

⁴² Art. 2, l. 23 dicembre 1982, n. 947; art. 2, comma 2, d.lg. 29 marzo 2004, n. 99, come modificato dall'art. 2, d.lg. 27 maggio 2005, n. 101.

⁴³ V., in particolare, l'art. 18, l. 27 febbraio 1985, n. 52; l'art. 16, comma 3, l. 52/1985, come modificato dall'art. 10, d.l. 20 giugno 1996, n. 323; l'art. 1, comma 3, d.m. 29 aprile 1997; l'art. 6, comma 2, d.P.R. 18 agosto 2000, n. 308; l'art. 3, comma 7, d.lg. 29 ottobre 1999, n. 419; l'art. 30, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

⁴⁴ Nel vigente sistema italiano di pubblicità immobiliare, l'ispezionabilità dei registri su base reale (partendo dai dati identificativi dell'immobile) rappresenta una possibilità “di mero fatto”; i risultati di tale ispezione, e di una eventuale corrispondente certificazione, non hanno il valore legale attribuito invece ai corrispondenti risultati ottenuti con ricerca di tipo personale: F. MASTROPAOLO, *Registrazione di atti*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano, 1988, p. 449; A.M. BIANCO, *La pubblicità immobiliare e l'automazione nella legge 27 febbraio 1985 n. 52. Analisi e prospettive*, Roma, 1988, pp. 35 e 62; L.A. MISEROCCHI, “Nuova” *meccanizzazione dei registri immobiliari e “invalidità” della trascrizione per vizi della nota*, in *Riv. dir. priv.*, 1997, p. 304; A. GALLIZIA, *Problemi di informatica notarile*, *Riv. not.*, 1998, p. 6; S. DE VOGLI, *Tecnologie informatiche e regime di pubblicità dei beni immobili*, Padova, 2002, p. 93 ss.; G.A. DI VITA, *Il valore delle indicazioni inseribili nel quadro “D” della nota di trascrizione ai fini dell'opponibilità*, in *Notaro*, 2007, p. 93.

⁴⁵ A seguito delle modifiche apportate al codice civile vigente dalla legge n. 52/1985, tra gli elementi da indicare necessariamente nella nota di trascrizione, a pena di rifiuto da

Si consideri, poi, che due tra le più recenti modifiche in materia di trascrizione immobiliare (la trascrizione dell'atto di opposizione alla donazione *ex art. 563 c.c.*, e la disciplina della documentazione ipocatastale da allegarsi all'istanza di vendita forzata *ex art. 567 c.p.c.*, in entrambi i casi con l'introduzione di un *limite ventennale, finalizzato a circoscrivere temporalmente le indagini nei registri immobiliari, tutelando nel contempo il terzo acquirente*) sono state introdotte dal d.l. 14 marzo 2005, n. 35 (poi convertito con legge 14 maggio 2005, n. 80, e modificato con legge 28 dicembre 2005, n. 263), la cui finalità dichiarata è quella di *accrescere la competitività del sistema italiano («adottare misure atte a rilanciare lo sviluppo economico, sociale e territoriale»*, e «dotare l'ordinamento giuridico di adeguati strumenti coerenti con le determinazioni del Piano d'azione europeo, così da *assicurare la crescita interna in misura corrispondente allo scenario europeo*»): obiettivi, evidentemente, di rilevante interesse pubblico e non puramente privatistico⁴⁶.

Il risultato di tutti questi interventi legislativi consiste, con tutta evidenza, nel rendere *maggiormente affidabili ed accessibili le risultanze dei registri immobiliari*, sia sotto il profilo della stabilità, validità ed efficacia degli atti assoggettati a controllo di legalità, sia estendendo l'ambito di applicazione della trascrizione, sia facilitandone

parte del conservatore (artt. 2659, n. 4; 2660, n. 5; 2826 e 2674, comma 1, c.c.), vi sono i «dati di identificazione catastale».

⁴⁶ Per la rilevanza di «certezza» e «velocità» della circolazione dei beni immobili ai fini della «competitività» del sistema giuridico italiano, cfr. V. TAGLIAFERRI, *Circolazione dei beni immobili e trascrizione*, in *Tratt. dir. reali* Gambaro e Morello, I, Milano, 2008, p. 827.

Ancora di recente, il legislatore è intervenuto (v. gli artt. 58, 62, 63 e 64 della legge 18 giugno 2009, n. 69 (contenente *Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile*), che ha introdotto nel codice civile gli artt. 2668-bis e 2668-ter), fissando un *limite ventennale di efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo* sugli immobili, salva rinnovazione; e dettando una disposizione transitoria che richiede – per le trascrizioni eseguite venti anni prima dell'entrata in vigore della presente legge o in un momento ancora anteriore – la rinnovazione entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge. Evidentemente, la possibilità di limitare le indagini ipotecarie al ventennio – grazie anche alla durata ventennale dell'efficacia delle iscrizioni ipotecarie, ed al termine necessario per usucapire – è considerata fattore decisivo ai fini dell'efficienza del sistema italiano di pubblicità immobiliare, e quindi della competitività del mercato immobiliare italiano.

la consultazione, così accrescendo la completezza e la fruibilità dei registri.

Un secondo, nutrito gruppo di leggi speciali ha introdotto rilevanti novità al fine – più o meno espressamente dichiarato nei singoli casi, ma comunque chiaramente desumibile dalle norme – di soddisfare un'ampia gamma di interessi specifici di natura pubblica.

Innanzitutto, sono state via via introdotte nuove fattispecie trascrivibili aventi natura, finalità ed effetti di tipo "pubblicistico", pur essendo in esse presente, quale risultato "indiretto", anche la finalità "istituzionale" della pubblicità immobiliare (tutela dell'affidamento dei terzi e, quindi, della sicurezza giuridica, mediante segnalazione di "vincoli" alla proprietà privata).

Si considerino, in particolare, le previsioni riguardanti la *trascrizione di atti e provvedimenti di natura urbanistica* (convenzioni urbanistiche, vincoli urbanistici di destinazione, ordinanze di accertamento di lottizzazioni abusive); e il *divieto di trascrizione* in mancanza di allegazione all'atto traslativo o costitutivo di diritti reali del certificato di destinazione urbanistica⁴⁷. Disposizioni che, nel loro

⁴⁷ Cfr., per limitarsi alla legislazione nazionale, gli artt. 9, comma 2, 30, commi 2, 7 e 9, 31, comma 4, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; l'art. 7, ult. comma, l. 28 gennaio 1977, n. 10; l'art. 27, ultimo comma, l. 5 agosto 1978, n. 457; l'art. 9, comma 5, d.l. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in l. 25 marzo 1982, n. 94; l'art. 35, l. 22 ottobre 1971, n. 865; gli artt. 20 e 28, l. 17 agosto 1942, n. 1150.

Tra le disposizioni sopra citate, appaiono di notevole rilievo – nell'ottica, prettamente pubblicistica, della prevenzione e della repressione del fenomeno della lottizzazione abusiva – le disposizioni che vietano la trascrizione degli atti traslativi di terreni in mancanza di allegazione del certificato di destinazione urbanistica, e che fanno discendere dalla trascrizione dell'ordinanza di accertamento della lottizzazione abusiva il divieto di disporre dei suddetti terreni, a pena di nullità (art. 30, commi 2, 7 e 9, del d.P.R. n. 380/2001). In particolare, appare significativo che il legislatore – oltre a sancire la nullità dell'atto privo di certificato di destinazione urbanistica – abbia sentito l'esigenza di disporre il divieto di trascrizione, coinvolgendo così non solo il notaio, ma anche il conservatore dei registri immobiliari nell'attività di controllo, ed impedendo in tal modo che l'atto nullo possa essere "impresso" nella circolazione giuridica, eventualmente creando affidamenti suscettibili di "sanare" il vizio (*ex art. 2652, n. 6, c.c.*).

Riguardo alla legislazione regionale che, in materia urbanistica, impone la trascrizione di determinati atti unilaterali di vincolo e convenzioni, ne evidenzia la natura pubblicistica A. BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione: superamento o conferma di un principio?*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, II, p. 577. Sulla peculiare efficacia "procedimentale" di tale trascrizione nel contesto dell'attività amministrativa delle regioni e degli enti locali, cfr. anche G. MARENGHI,

complesso, si caratterizzano per l'impiego dell'istituto della trascrizione immobiliare quale *strumento (pubblicistico) di controllo urbanistico*, e di *pubblicità della conformazione (e dello statuto urbanistico ed edilizio) dei beni immobili*⁴⁸.

Si pensi alla trascrizione di *vincoli pubblicistici di indisponibilità* conseguenti a misure di prevenzione antimafia⁴⁹, ed a provvedimenti di sequestro, confisca e simili⁵⁰, che consentono di realizzare esigenze connesse alla *pubblica sicurezza*, alla *prevenzione e repressione di illeciti penali e amministrativi*, tutelando nel contempo la sicurezza dei traffici immobiliari e l'affidamento dei terzi acquirenti.

Si consideri, poi, la trascrizione di *vincoli pubblicistici di indivisibilità*⁵¹, tramite la quale si ottiene il risultato di tutelare determinati interessi pubblici – come quello al razionale utilizzo dei fondi agri-

Rassegna di giurisprudenza sulla trascrizione delle convenzioni urbanistiche, in *Pubblicità immobiliare. Pubblicità nuova o pubblicità da riscoprire*, Milano, 1992, p. 159; M. BASSI, *La pubblicità delle convenzioni edilizie nella nuova legge sulla edificabilità dei suoli*, in *Riv. not.*, 1978, p. 937; A. FUSARO, *Gli atti di impegno in materia edilizia e la loro trascrivibilità*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1992, I, p. 922; ID., *La pubblicità del vincolo di destinazione a parcheggio*, in *Giur. it.*, 1993, I, 2, c. 373; ID., *Vincoli temporanei di destinazione e pubblicità immobiliare*, in *Contr. impr.* 1993, p. 815; G. BEVILACQUA, *Conoscenza dei vincoli urbanistici nel traffico giuridico immobiliare. Loro trascrizione o intavolazione*, in *Riv. giur. edil.*, 1983, p. 30.

⁴⁸ Si è evidenziato che «attraverso lo strumento della trascrizione si rende in sostanza conoscibile lo “statuto urbanistico del bene” e cioè la destinazione urbanistica dei beni, le modalità e i limiti della loro utilizzazione, le modalità e i limiti della loro circolazione e, in definitiva, le qualità urbanistiche dei beni medesimi. In altri termini non si rende conoscibile alcun acquisto né a titolo derivativo né a titolo derivativo-constitutivo bensì solo il contenuto economico del diritto di proprietà ovvero la conformazione legale di questo diritto»: A. BRIENZA, *o.c.*, pp. 579 ss. e 588.

⁴⁹ Cfr. gli artt. 2-*quater*, 3-*bis*, l. 31 maggio 1965, n. 575, come aggiunti dagli artt. 14 e 15, l. 13 settembre 1982, n. 646; l'art. 3-*quater*, comma 4, l. n. 575/1965, come modificato dall'art. 9, l. 7 marzo 1996, n. 108.

⁵⁰ Cfr. gli artt. 11, comma 2, e 12, commi 1 e 16, d.lg. 22 giugno 2007, n. 109; l'art. 30, commi 7 e 8, l'art. 31, comma 4, e l'art. 44, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; l'art. 6, comma 4, l. 27 marzo 2001, n. 97 (riguardo alla trascrizione della confisca eseguita ai sensi degli artt. 322-*ter* e 335-*bis* c.p.); l'art. 39, comma 12, l. 23 dicembre 1994, n. 724. V. anche la trascrizione del sequestro conservativo penale, da richiedersi dal pubblico ministero, disposta dall'art. 317 c.p.p., e dall'art. 103 disp. att. c.p.p.

⁵¹ Cfr. gli artt. 2, 3, 4 e 10, l. 3 giugno 1940 n. 1078; l'art. 5, comma 1, l. 29 maggio 1967, n. 379; l'art. 11, comma 1, l. 14 agosto 1971, n. 817, come modificato dall'art. 11, d.lg. 18 maggio 2001, n. 228; l'art. 5-*bis*, l. 31 gennaio 1994, n. 97, come introdotto dall'art. 52, comma 21, l. 28 dicembre 2001, n. 448; l'art. 5-*bis*, d.lg. 18 maggio 2001, n.

coli, per il quale sono state concesse agevolazioni fiscali o erogati contributi pubblici – e nel contempo rendere conoscibile dai terzi la relativa limitazione. Vi sono, ancora, trascrizioni dirette a garantire la conoscibilità e quindi l'effettività di *divieti pubblicistici di alienazione*⁵², posti di volta in volta a tutela di specifiche esigenze pubblicistiche.

La trascrizione di *vincoli culturali*⁵³ e *ambientali*⁵⁴ su beni immobili consente di rendere effettiva la protezione e la salvaguardia di beni di particolare interesse pubblico in funzione del loro collegamento con la storia e la cultura del paese, o della necessità di tutela del paesaggio.

Si considerino, infine, le *trascrizioni aventi rilevanza esclusivamente tributaria* (qual è quella relativa al certificato di denunciata successione⁵⁵).

Numerosissime sono, poi, le disposizioni delle *leggi regionali* che introducono nuove fattispecie trascrivibili (in particolare, vincoli di destinazione, inalienabilità, indivisibilità), in via strumentale al perseguimento dei *fini pubblicistici delle regioni*. È proprio il collegamento con tali finalità pubblicistiche a legittimare – come per altri settori del c.d. “diritto privato regionale” – la competenza legislativa delle regioni in materia⁵⁶.

228, come aggiunto dall'art. 7, d.lg. 29 marzo 2004, n. 99, e modificato dall'art. 3 d.lg. 27 maggio 2005, n. 101.

⁵² Si tratta di previsioni diffuse soprattutto nella legislazione regionale, la quale dispone, in particolare, la trascrizione del vincolo di inalienabilità riguardo ad immobili provenienti da riforma fondiaria (Abruzzo – art. 103 l. reg. 8 febbraio 2005, n. 6); ad immobili già appartenenti allo Stato, quindi trasferiti alla Regione e da quest'ultima trasferiti agli occupanti (Friuli-Venezia Giulia art. 65 l. reg. 20 aprile 1999, n. 9); 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. reg. 5 gennaio 1996, n. 3); ad immobili di interesse culturale (Lombardia art. 5, l. reg. 6 agosto 1984, n. 39).

⁵³ Cfr. gli artt. 12, comma 7; 15, comma 2; 47, comma 2; 55-*bis*; 56, comma 4-*ter*; 57, comma 2, 57-*bis*; comma 2, 128; d.lg. 22 gennaio 2004, n. 42, come da ultimo modificato dal d.lg. 26 marzo 2008, n. 62.

⁵⁴ Artt. 140, commi 2 e 3, 141, 141-*bis* del d.lg. 22 gennaio 2004, n. 42, come da ultimo modificato dal d.lg. 26 marzo 2008, n. 63.

⁵⁵ Art. 5, d.lg. 31 ottobre 1990, n. 347.

⁵⁶ Si tratta di interventi normativi eterogenei. Quelli forse più numerosi prevedono – quale condizione per la concessione di benefici contributivi, o per l'emanazione di de-

Soprattutto, però, è stato disciplinato l'impiego delle risultanze dei registri immobiliari – in quanto da esse emerge la titolarità dei diritti reali in capo a determinati soggetti, ovvero il compimento di determinati atti – per finalità pubblicistiche particolari non rientranti tra i “fini istituzionali” propri del congegno pubblicitario⁵⁷.

Le suddette risultanze vengono utilizzate, innanzitutto, per l'aggiornamento della banca dati catastale⁵⁸, a sua volta impiegata per finalità pubblicistiche di svariata natura, non solo di natura tributa-

terminati provvedimenti amministrativi di competenza regionale, o anche nell'ambito dell'attività di pianificazione e governo del territorio, in materie ricomprese tra le competenze regionali, quali l'urbanistica o l'agricoltura – la necessità di formalizzazione di appositi atti di destinazione di immobili a finalità determinate; atti che danno quindi luogo ad vincoli di destinazione, di inalienabilità, e/o di indivisibilità di natura reale, assoggettati a trascrizione dalle leggi regionali. Altre volte vi è la previsione dell'obbligazione, da trasciversi, di abitare, in maniera stabile e continuativa, l'alloggio realizzato, recuperato o acquistato con finanziamenti agevolati. È anche prevista, in qualche ipotesi, la trascrizione di vincoli di destinazione ad usi determinati di beni demaniali o patrimoniali trasferiti da un ente pubblico. Non mancano ipotesi in cui è prevista la trascrizione di diritti di prelazione a favore di un ente pubblico. Sono, ancora, previste trascrizioni aventi ad oggetto concessioni demaniali, atti vari in materia edilizia e urbanistica (convenzioni, atti d'obbligo, vincoli pertinenziali, vincoli di inedificabilità, o addirittura provvedimenti abilitativi edilizi). Cfr. sul punto G. PETRELLI, *Trascrizione immobiliare e legislazione regionale*, in *Riv. not.*, 2009, p. 744 ss. Per una precedente rassegna di legislazione regionale in materia di trascrizione immobiliare, v. A. BRIENZA, *La tassatività delle ipotesi di trascrizione*, cit., p. 571 ss.

Si è autorevolmente affermato che la trascrizione immobiliare rientra tra le materie che “tollerano” la regolamentazione ad opera di leggi regionali (ed in genere “ordinamenti territoriali distinti”), proprio in funzione del soddisfacimento degli interessi pubblici locali rispetto ai quali la stessa pubblicità legale assume un ruolo strumentale. Cfr. sul punto Corte cost., 28 marzo 2003, n. 1994, in *Foro it.*, 2003, I, c. 1308; circ. min. fin. 4 maggio 1998, n. 116/T. Per la dottrina sul punto, v. riferimenti in G. PETRELLI, *Trascrizione immobiliare e legislazione regionale*, cit., p. 761 ss.

⁵⁷ Già S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, cit., p. 271, avvertiva come non sia da escludere «che l'apparato pubblicitario, una volta organizzato, possa essere anche utilizzato per il conseguimento di fini pubblici d'interesse statale, non coincidenti con quelli tipicamente istituzionali».

⁵⁸ Le formalità di trascrizione, una volta eseguite nei registri immobiliari, sono oggi utilizzate ai fini dell'attuazione in via automatica delle volture catastali: cfr. l'art. 2, d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 1993, n. 75; l'art. 2, comma 1, d.m. 19 aprile 1994, n. 701; il decreto dirigenziale del 15 ottobre 1998 (in G.U., 26 ottobre 1998, n. 250); l'articolo 3-*sexies*, comma 2, d.lg. 18 dicembre 1997, n. 463; l'art. 5, d.P.R. 18 agosto 2000, n. 308.

ria⁵⁹. I registri immobiliari sono poi utilizzati direttamente per conseguire *obiettivi di natura tributaria*⁶⁰.

⁵⁹ Sulle molteplici funzioni, *lato sensu* amministrative (e quindi pubblicistiche), del catasto, cfr. per tutti G. SALANITRO, *Profili sostanziali e processuali dell'accertamento catastale*, Milano, 2003, p. 5; F. GALGANO, *Diritto civile e commerciale*, IV, Padova, 2004, p. 296; L. CASINI, *Il catasto e i registri immobiliari*, in *Tratt. dir. amm. Cassese, Diritto amministrativo speciale*, I, Milano, 2003, p. 3.

⁶⁰ Svariate sono le modalità di utilizzo "diretto" delle risultanze dei registri immobiliari a fini tributari. Si considerino, in particolare:

- *il collegamento della banca dati relativa ai registri immobiliari con il sistema informativo dell'anagrafe tributaria*: art. 6, comma 1, lett. d), del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 605, come modificato dall'art. 1, comma 65, d.l. 30 dicembre 1982, n. 953, convertito in legge 28 febbraio 1983, n. 53; d.m. 7 giugno 1986 (in G.U., 12 giugno 1986, n. 134); art. 1 del decreto interdirettoriale 14 giugno 2007 (in G.U., 18 giugno 2007, n. 139); art. 2659, n. 1, c.c., come modificato dalla legge n. 52/1985, che impone, a pena di rifiuto della trascrizione, di indicare nelle note di trascrizione il codice fiscale delle parti;

- *il collegamento e l'integrazione della banca dati ipotecaria con quella catastale, con l'obiettivo di utilizzare le risultanze dei registri immobiliari ai fini dell'accertamento delle imposte gravanti sugli immobili*: art. 64, comma 1, d.lg. 30 luglio 1999, n. 300; artt. 2, comma 1 e 4, comma 1, lett. a), del Provvedimento in data 13 dicembre 2000 (in G.U., 21 agosto 2000, n. 193), che approva lo statuto dell'Agenzia del Territorio; art. 1, comma 56, l. 27 dicembre 2006, n. 296;

- *l'accesso facilitato ai registri immobiliari, consentito ai concessionari della riscossione, ai funzionari e dipendenti dell'Agenzia delle Entrate, ai consorzi di bonifica e irrigazione, con l'obiettivo di fornire a tali soggetti uno strumento efficiente ai fini dell'accertamento e della riscossione dei tributi*: art. 47, comma 2, e art. 47-bis, comma 1, d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, come introdotti dall'art. 16, d.lg. 26 febbraio 1999, n. 46, e dall'art. 3, comma 40, d.l. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni l. 2 dicembre 2005, n. 248; art. 17, comma 8, l. 30 dicembre 1991, n. 413; art. 18, d.lg. 13 aprile 1999, n. 112, come modificato dall'art. 3, comma 36, d.l. 30 settembre 2005, n. 203; art. 8, comma 1, d.m. 1 settembre 1992, n. 465; art. 32, comma 1, n. 6, d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600; art. 31, l. 13 maggio 1999, n. 133;

- *l'utilizzo diretto delle risultanze dei registri immobiliari ai fini dei controlli in materia di imposte sui redditi, di imposta sul valore aggiunto ed altre imposte indirette*: art. 16, comma 2, lett. b), d.m. 30 dicembre 1993 (in G.U., 31 dicembre 1993, n. 306); art. 3, comma 13-*quinquies*, d.l. 27 aprile 1990, n. 90, conv. con modificazioni l. 26 giugno 1990, n. 165 (ora abrogato dall'art. 23, l. 29 luglio 2003, n. 229);

- *l'utilizzo della banca dati ipotecaria da parte dei Comuni e degli altri enti locali, ai fini dell'accertamento riguardante i tributi di relativa competenza, ovvero per consentire la partecipazione dei Comuni all'attività di accertamento riguardante le imposte di competenza statale*: Decreto Direttoriale in data 18 dicembre 2007 (in G.U., 21 dicembre 2007, n. 296); art. 12, comma 3, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 3 dicembre 2007 (in G.U., 17 dicembre 2007, n. 292); Provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio in data 16 giugno 2008 (pubblicato sul sito *Internet* del-

Vi sono poi le disposizioni che prevedono l'impiego delle suddette risultanze per il *contrasto di fenomeni criminosi*, come il riciclaggio dei proventi di attività illecite⁶¹ e il terrorismo⁶².

In numerosi casi, poi, la trascrizione è impiegata come *strumento ausiliario dell'attività della pubblica amministrazione*⁶³. I medesimi dati sono utilizzati a *fini statistici*⁶⁴.

L'Agenzia del Territorio in data 19 giugno 2008, ai sensi dell'art. 1, comma 361, l. 24 dicembre 2007, n. 244).

La dottrina ha, invece, esattamente rilevato che l'interesse fiscale all'attuazione della trascrizione non ha nulla a che fare con la riscossione delle imposte ipotecarie, che ha luogo comunque al momento della registrazione dell'atto (anche se quest'ultimo non venga poi trascritto): M. D'ORAZI FLAVONI, *Rinunzia*, cit., p. 143 ss.

⁶¹ Cfr. gli artt. 3 e 4, d.P.R. 9 novembre 2005, n. 304; l'art. 7, l. 12 agosto 1993, n. 310, modificato dall'art. 2, d.P.R. n. 304/2005; l'art. 1, comma 1, d.lg. 12 luglio 1991, n. 212; l'art. 19, comma 1, lett. b), d.lg. 21 novembre 2007, n. 231.

⁶² Cfr. l'art. 6, d.lg. 22 giugno 2007, n. 109.

⁶³ Le risultanze dei registri immobiliari sono ampiamente utilizzate – in base a specifiche disposizioni legislative o in conformità a pacifici orientamenti giurisprudenziali, conformi a prassi diffusa – nel contesto di *procedimenti amministrativi* di svariata natura, *al fine di agevolare la prova della titolarità di diritti reali immobiliari* (sia pure *presuntiva*, e salvo l'accertamento giudiziario della proprietà o altro diritto reale in caso di controversia).

La giurisprudenza ha affermato che le risultanze dei registri immobiliari costituiscono il mezzo prioritario attraverso il quale la pubblica amministrazione deve condurre l'accertamento incidentale dei diritti soggettivi dei privati, allorché tali diritti siano occasione o presupposto per l'emanazione di provvedimenti amministrativi: Cons. St., 4 maggio 1995, n. 700, in *Riv. giur. edil.*, 1995, I, p. 647.

Anche le leggi regionali, in numerose ipotesi, prevedono che l'individuazione dei proprietari di immobili – ove questa rilevi ai fini di un dato procedimento amministrativo – abbia luogo sulla base delle risultanze dei registri immobiliari: cfr., tra le altre, Liguria – art. 53, l. reg. 6 giugno 2008, n. 16; art. 3, l. reg. 10 luglio 2002, n. 29; art. 7, l. reg. 6 aprile 1987, n. 7; Lombardia – art. 12-bis, l. reg. 28 febbraio 2005, n. 1; Molise – art. 16, l. reg. 21 novembre 2005, n. 42; Sicilia – art. 8, l. reg. 25 marzo 1986, n. 15; Valle d'Aosta – artt. 7 e 12, l. reg. 2 luglio 2004, n. 11.

Si consideri, ancora, che numerose disposizioni riguardanti lo statuto o l'attività di enti pubblici dispongono l'utilizzo delle risultanze dei registri immobiliari al fine di operare la ricognizione, o l'inventario, del patrimonio immobiliare dei medesimi enti: cfr., ad esempio, l'art. 59, d.m. 31 maggio 2001; l'art. 21, d.m. 29 novembre 2000; l'art. 60, d.m. 3 agosto 1999; l'art. 17, d.m. 22 aprile 1997; l'art. 51, d.m. 27 aprile 1995, n. 392; l'art. 36, d.P.R. 4 agosto 1986, n. 1104; art. 35, d.P.R. 4 marzo 1982, n. 371; art. 41, d.P.R. 18 dicembre 1979, n. 696.

Ai suddetti fini, oltre alle recenti disposizioni che disciplinano l'interscambio informatico dei dati in possesso delle pubbliche amministrazioni (cfr., in particolare, gli artt. 50 ss. del d.lg. 7 marzo 2005, n. 82), viene in considerazione il disposto dell'art. 25,

Vi sono, ancora, disposizioni specifiche che prevedono l'utilizzo delle risultanze dei registri immobiliari a *fini probatori*⁶⁵, per agevolare alcune fasi dei procedimenti di *espropriazione forzata*⁶⁶, e di *espropriazione per pubblica utilità*⁶⁷, o di *usucapione speciale*⁶⁸.

comma 2, della legge 24 novembre 2000, n. 340, a norma del quale «Le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del d.lg. n. 29 del 1993 hanno accesso gratuito ai dati contenuti in pubblici registri, elenchi, atti o documenti da chiunque conoscibili». Per l'applicazione degli artt. 43 e 71, d.P.R. n. 445/2000 – in materia di autocertificazioni riguardanti le risultanze dei registri immobiliari, e quindi per l'utilizzo del servizio di pubblicità immobiliare da parte delle altre pubbliche amministrazioni – v. la Circ. Agenzia Territorio 31 maggio 2002, n. 4/T.

⁶⁴ Le risultanze dei registri immobiliari possono essere utilizzate nell'ambito del *programma statistico nazionale*. Ciò risulta espressamente dall'art. 1, commi 2 e 3, d.m. 10 marzo 1995, in G.U., 4 aprile 1995, n. 79 (ove il riferimento agli «elaborati contabili e statistici», nell'ambito dei registri da tenersi da parte del conservatore); e, più in generale, dal disposto dell'art. 9, comma 4, d.lg. 6 settembre 1989, n. 322, come modificato dall'art. 12, d.lg. 30 luglio 1999, n. 281. Si consideri, ancora, che a norma dell'art. 6, comma 2, d.lg. 6 settembre 1989, n. 322, gli uffici delle pubbliche amministrazioni attuano l'interconnessione ed il collegamento dei sistemi informativi dell'amministrazione di appartenenza con il Sistema statistico nazionale, ed è previsto il collegamento tra il sistema informativo dell'anagrafe tributaria ed il Sistema statistico nazionale: gli elaboratori elettronici installati in ciascun ufficio dei registri immobiliari sono, anch'essi, collegati al sistema centrale dell'anagrafe tributaria, e quindi collegati al Sistema statistico nazionale (cfr. in particolare il d.m. 30 luglio 1985, in G.U., 5 agosto 1985, n. 183; il d.m. 10 marzo 1995, in G.U., 4 aprile 1995, n. 79; da ultimo, il decreto interdirettoriale 14 giugno 2007, in G.U., 18 giugno 2007, n. 139).

⁶⁵ La trascrizione viene spesso assunta, dalla legge, dalla giurisprudenza e dalla dottrina, a prova (ovviamente solo indiziaria) del diritto di proprietà (mentre è esclusa, pacificamente, l'efficacia probatoria «piena» della trascrizione riguardo alla titolarità del diritto: v. per tutti F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 32 ss.; Cass., 9 dicembre 1999, n. 13749, in *Rep. Foro it.*, 1999, voce *Trascrizione*, n. 26). In dottrina, sulla trascrizione come elemento indiziario di prova, S. PUGLIATTI, *La trascrizione immobiliare*, I, Messina, 1943, p. 14; U. NATOLI, *Della tutela dei diritti. Trascrizione*, cit., p. 18, nota 47. Un esempio di utilizzo specifico a fini probatori, nell'ambito della legislazione speciale, è costituito dall'art. 12, comma 1, lett. a), d.lg. 31 ottobre 1990, n. 346.

⁶⁶ Si consideri, in particolare, l'art. 567, comma 2, c.p.c., come modificato dall'art. 2, d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con l. 14 maggio 2005, n. 80, e ulteriormente modificato dall'art. 1, l. 28 dicembre 2005, n. 263.

⁶⁷ Cfr. gli artt. 25, 28, comma 3, lett. a), e 34, d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327. In particolare, ai sensi dell'art. 28, comma 3, lett. a), il pagamento definitivo dell'indennità è subordinato alla presentazione di un certificato dei registri immobiliari, da cui risulta che non vi sono trascrizioni o iscrizioni di diritti o di azioni di terzi.

In materia di servitù militari, ai sensi dell'art. 7, l. 24 dicembre 1976, n. 898, ai proprietari degli immobili assoggettati alle limitazioni spetta un indennizzo annuo; si

Questo ulteriore gruppo di disposizioni è estremamente importante ai fini che qui interessano, e dimostra, in primo luogo, *quanto ampia sia ormai l'estensione dell'interesse "pubblico"* (facente capo agli organi amministrativi dello Stato e degli altri enti pubblici, nonché agli organi giurisdizionali) *alla conoscibilità legale dello stato della proprietà immobiliare*. Evidenza, in secondo luogo, la rilevanza, a tal fine, di *tutte* le risultanze dei registri immobiliari, con particolare riguardo agli *atti traslativi o costitutivi di diritti sugli immobili, la cui trascrizione ha luogo*, evidentemente, non solo ai fini (privatistici) che interessano gli autori dell'atto (ai sensi dell'art. 2644 c.c., e norme analoghe), ma è *anche strumentale agli ulteriori fini pubblicistici sopra segnalati*. Pone, in terzo luogo, *l'esigenza di conseguire la tendenziale corrispondenza di quanto risultante dai registri immobiliari alla realtà giuridica sostanziale*. Il tutto senza che sia messa in discussione l'assenza di efficacia probatoria (in senso pieno) delle risultanze dei registri immobiliari; ma è evidente l'ampio utilizzo di esse da parte del legislatore per finalità di interesse generale e pubblico, sul presupposto – almeno sulla base dell'*id quod plerumque accidit* – della loro *affidabilità*.

Non può stupire, allora, il fatto che le attività dirette "alla conservazione dei registri immobiliari" siano oggi espressamente definite dal legislatore come "*di rilevante interesse pubblico*" (art. 66, comma 2, del d.lg. 30 giugno 2003, n. 196)⁶⁹.

prevede quindi che «a richiesta dell'amministrazione militare, le conservatorie dei registri immobiliari, gli uffici tavolari e gli uffici tecnici erariali comunicheranno i dati necessari per la determinazione della misura degli indennizzi».

⁶⁸ Nel procedimento di usucapione speciale, disciplinato dall'art. 3 della legge 10 maggio 1976, n. 346, è prescritta la notifica del ricorso «a coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile».

Ai fini, poi, dell'individuazione del legittimato passivo nel procedimento di accertamento dell'usucapione ordinaria, si ritiene che l'azione di accertamento dell'usucapione debba essere proposta «nei confronti di chi appare dai registri immobiliari titolare del diritto usucapito ovvero dei suoi eredi»: F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, Milano, 1993, p. 247.

⁶⁹ Appare significativa la circostanza che *i registri immobiliari sono gli unici registri pubblici – accanto ai registri di stato civile (art. 62) – la cui conservazione è espressamente qualificata come "di rilevante interesse pubblico"* dal d.lg. n. 196/2003; non lo sono invece, tra gli altri, il pubblico registro automobilistico, i registri navale e aeronautico, i registri della proprietà industriale e del diritto d'autore, i registri dei beni cinematografici.

La fondamentale intuizione pugliattiana, che ravvisava nella “conoscibilità legale” l’effetto primario e indefettibile del fenomeno pubblicitario, e il fondamento del carattere pubblicistico del relativo servizio statale, trova quindi evidente conferma e sviluppo – riguardo alla trascrizione immobiliare – nell’assetto normativo piú recente, che utilizza le risultanze dei registri non piú e non solo – come avveniva ai primordi della relativa disciplina – al fine di dirimere i conflitti tra piú acquirenti da un medesimo autore, ma anche, e forse soprattutto, quale fondamentale strumento di “governo” del “mercato immobiliare”: non solo al fine di salvaguardare l’*interesse generale* all’ordinato svolgimento della circolazione giuridica immobiliare – cosí rispondendo ad una sempre maggiore “domanda di sicurezza giuridica” – ma anche, in misura vieppiú intensa, per il soddisfacimento di numerosi e rilevanti *interessi pubblici specifici*.

Quanto sopra è reso ancor piú evidente dal confronto con la disciplina della *trascrizione mobiliare*, la quale continua a funzionare essenzialmente come strumento privatistico di soluzione dei conflitti attinenti alla circolazione giuridica, e come tale non è stata investita dalla mole di provvedimenti normativi – aventi finalità pubblicistiche – che invece ha profondamente modificato il regime della trascrizione immobiliare. Si spiega cosí perché non è previsto un obbligo del notaio, del cancelliere o di altro pubblico ufficiale di trascrivere gli atti relativi agli autoveicoli⁷⁰, alle navi e imbarcazioni⁷¹, agli aeromobili⁷², alle unità da diporto⁷³, ai titoli della proprietà

ci. Non lo è, soprattutto, il registro delle imprese, che pure ha un forte rilievo pubblicistico (testimoniato dalle norme sulle iscrizioni e cancellazioni d’ufficio), e che tuttavia il legislatore non ha ritenuto “di rilevante interesse pubblico” al pari dei registri immobiliari.

⁷⁰ Cfr. l’art. 13, r.d. 29 luglio 1927, n. 1814; l’art. 6, r.d.l. 15 marzo 1927, n. 436, e l’art. 94, d.lg. 30 aprile 1992, n. 285 (che pone ora un obbligo di trascrizione a carico delle parti, assistito da sanzione amministrativa pecuniaria). In dottrina, v. P. DE LISE, *Della trascrizione*, cit., p. 700 ss.; Consiglio Nazionale del Notariato, *Trasferimento di autoveicoli ed obbligo del notaio di chiedere la trascrizione al P.R.A.*, in *Studi su argomenti di interesse notarile*, X, Roma, 1979, p. 29; A. ALIBRANDI, *L’art. 2671 del codice civile e le trascrizioni nel P.R.A.*, in *Arch. circolaz.*, 1990, p. 737; M. D’ORAZI FLAVONI e P. ZANELLI, *Della trascrizione mobiliare*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1997, p. 600 ss.

⁷¹ Artt. 242, 249, 250, 252 cod. nav. V. sul punto M. D’ORAZI FLAVONI, *Rinunzia*, cit., p. 151 ss.

⁷² Artt. 864, 865, 867 cod. nav.

⁷³ Cfr. l’art. 17, d.lg. 18 luglio 2005, n. 171, e gli artt. 9 ss., d.m. 29 luglio 2008, n. 146.

industriale⁷⁴, ai diritti di autore⁷⁵, alle macchine di “notevole” valore⁷⁶; e perché, quindi, la pubblicità mobiliare sia ancora – salvo eccezioni e specifiche previsioni normative che, a volte, prevedono un obbligo a carico delle parti – riconducibile alla figura dell’onere in senso tecnico⁷⁷, al pari della *pubblicità dell’ipoteca volontaria*, mobiliare e immobiliare⁷⁸.

4. Si tratta, a questo punto, di meglio definire i concetti sopra utilizzati di “interesse generale” e “interessi pubblici”, in relazione all’oggetto specifico dell’indagine. Si tratta, invero, di concetti il cui significato tecnico non risulta adeguatamente approfondito in opere ad essi specificamente dedicate, soprattutto per ciò che riguarda le interrelazioni con la materia del diritto privato, nella quale pure entrambi occupano un posto di tutto rispetto. Basti pensare, solo per fare alcuni esempi, alla materia delle nullità, assolute o anche relative; al concetto di ordine pubblico nella materia dei contratti e dei negozi giuridici privati; alla disciplina della concorrenza e tutela dei consumatori; al c.d. diritto amministrativo dei beni; alle società in mano pubblica. È il fenomeno conosciuto come “pubblicizzazione del diritto privato”, che, in parallelo alla c.d. “privatizzazione del diritto pubblico” rende sempre più sfumata la distinzione scolastica tra diritto pubblico e privato, di cui viene ormai apertamente e da più parti contestata la validità scientifica⁷⁹.

⁷⁴ Art. 138, d.lg. 10 febbraio 2005, n. 30.

⁷⁵ Art. 104, l. 22 aprile 1941, n. 633; art. 37, r.d. 18 maggio 1942, n. 1369 (v. sul punto G. GABRIELLI, *La pubblicità legale nel sistema del codice civile*, cit., p. 468 ss.).

Fanno eccezione gli atti relativi a diritti sui beni cinematografici (art. 22, comma 2, d.l. 14 gennaio 1994, n. 26, convertito in legge 1 marzo 1994, n. 153), per i quali l’art. 4, d.p.c.m. 8 aprile 1998, n. 163, dichiara applicabile l’art. 2671 c.c.

⁷⁶ V. gli artt. 84 e 255 disp. att. c.c., e gli artt. 1524, comma 2, e 2762 c.c.

⁷⁷ M. D’ORAZI FLAVONI e P. ZANELLI, *Della trascrizione mobiliare*, cit., p. 500 ss., 513 ss., 600 ss.

⁷⁸ Per la riconduzione dell’iscrizione ipotecaria al congegno dell’onere (in assenza di un obbligo del notaio e delle stesse parti di iscrivere), M. D’ORAZI FLAVONI, *Rinunzia*, cit., p. 133, 144 ss.

⁷⁹ Cfr., sul punto, soprattutto C. PINELLI, *Michele Giorgianni e i confini del diritto privato*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2006, p. 663; A. BALDASSARRE, *La divisione fra “diritto privato” e “diritto pubblico”: dallo “staatsrecht” al “verfassungrecht” e alla “globalizzazione”*, in AA.VV., *Il diritto civile oggi. Compiti scientifici e didattici del civilista*, Atti del 1°

In una prima approssimazione, “interesse pubblico” può essere definito come quello facente capo a soggetti pubblici, e quindi a pubbliche amministrazioni, statali o locali⁸⁰; “interesse generale” è, invece, quello facente capo alla collettività (o alla maggior parte di essa), e rappresenta piuttosto un concetto di relazione, un risultato *a posteriori* dell’operazione, legislativa o interpretativa, finalizzata al contemperamento degli interessi (pubblici o privati) in presenza⁸¹. In altri termini, è solo a seguito della valutazione in chiave assiologica dei diversi interessi coinvolti, e quindi dell’individuazione di quello tra essi prevalente, o della loro ottimale combinazione, che è possibile tracciare gli esatti contorni di quello che è “interesse generale della collettività” nelle singole fattispecie⁸².

Il conflitto può sorgere, nelle concrete situazioni, tra più interessi pubblici, o tra più interessi privati, ovvero tra uno o più interessi privati e interessi pubblici: le modalità della relativa composizione non possono essere predeterminate *a priori*, ma risentono evidentemente dello specifico atteggiarsi degli interessi nel caso concreto, e dal rapporto reciproco degli stessi tenuto conto delle gerarchie di valori dell’ordinamento. È compito dell’interprete verificare, di volta in volta, quale sia l’interesse prevalente, e a tal fine avvalersi dell’in-

Convegno Nazione S.I.S.Di.C., Capri 7-9 aprile 2005, Napoli, 2006., p. 13; G. ALPA, *La distinzione/contrapposizione di diritto privato e di diritto pubblico nella giurisprudenza*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1998, II, p. 1; ID., *Diritto privato e diritto pubblico. Una questione aperta*, in *Studi in onore di P. Rescigno*, I, Milano, 1998, p. 12; G. OPPO, *Diritto privato e interessi pubblici*, in *Riv. dir. civ.*, 1994, I, p. 25; U. BRECCIA, *L’immagine che i privatisti hanno del diritto pubblico*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1989, p. 191; S. PUGLIATTI, *Diritto pubblico e privato*, in *Enc. dir.*, XII, Milano, 1964, p. 696; S. ORLANDO CASCIO, *Il “nuovo volto” del diritto privato*, in *Riv. dir. civ.*, 1964, II, p. 76; M. GIORGIANNI, *Il diritto privato ed i suoi attuali confini*, in *Riv. trim.*, 1961, p. 391.

⁸⁰ Cfr. G. OPPO, *Sintesi di un percorso (incompiuto) del diritto italiano*, in *Riv. dir. civ.*, 2008, I, p. 6. Cfr. anche, per una diversa accezione, S. PUGLIATTI, *Interesse pubblico e interesse privato nel libro delle obbligazioni*, in *Diritto civile. Metodo, teoria, pratica*, Milano, 1951, p. 167 ss.

⁸¹ V. in particolare in tale direzione l’ampio studio di M. MEKKI, *L’intérêt général et le contrat. Contribution à une étude de la hiérarchie des intérêts en droit privé*, Paris, 2004, p. 17 ss., 34 ss. Parla di «interesse collettivo specifico» all’attuazione della pubblicità immobiliare, “diretto a garantire la sicurezza del traffico”, M. D’ORAZI FLAVONI, *Rinunzia*, cit., pp. 131, 140, 150.

⁸² M. MEKKI, *L’intérêt général et le contrat*, cit., p. 59 ss.

dagine sistematica e del bilanciamento degli interessi che lo stesso legislatore, spesso anche chiaramente, opera.

Nello specifico settore della trascrizione immobiliare vengono, “tipicamente”, in considerazione l’interesse delle parti dell’atto soggetto a trascrizione, l’interesse del terzo subacquirente (o del successivo creditore ipotecario), e l’interesse del “vero proprietario” nell’ipotesi in cui l’atto trascritto sia un’alienazione *a non domino*. Il modo nel quale viene risolto il conflitto tra questi diversi soggetti varia da un sistema giuridico all’altro: mentre i sistemi “puri” di trascrizione (tipicamente quello francese, ma anche i sistemi di *deeds registration* diffusi in ambiente nordamericano) privilegiano l’interesse del reale titolare del diritto a scapito dei successivi subacquirenti, all’opposto il c.d. sistema *Torrens* (vigente in Australia e in altre giurisdizioni, non solo di *common law*) attribuisce, tendenzialmente, efficacia incondizionata (*indefeasibility*) alle risultanze dei registri immobiliari, attribuendo al precedente titolare unicamente un compenso di tipo risarcitorio, posto a carico dello Stato⁸³. I sistemi germanici dei libri fondiari (in particolare, quello tedesco, ed in misura minore quello austriaco) si avvicinano a quest’ultimo modello e quindi privilegiano gli interessi del traffico, pur tenendo in maggior considerazione, rispetto al sistema *Torrens*, l’interesse del precedente titolare. Il sistema italiano vigente si colloca, per così dire, a metà strada tra il sistema francese e quello austriaco, in quanto il regime della trascrizione da noi vigente è “migliorato”⁸⁴, a vantaggio del terzo subacquirente, grazie ad istituti quali l’apparenza ereditaria, la pubblicità sanante, l’irretroattività reale della risoluzione, rescissione o revoca dei contratti, il controllo notarile di legalità degli atti da trascriversi⁸⁵.

⁸³ Di recente si riscontra, tuttavia, nei sistemi *Torrens* una marcata tendenza riequilibratrice, mediante approntamento di tutele delle situazioni giuridiche che non appaiono dal registro: M.D. PANFORTI, *Torrens title*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento*, *, Torino 2000, p. 719, e 721.

⁸⁴ Di “improved registration of deeds”, anche sotto il profilo indicato nel testo, parla J. ZEVENBERGEN, *Characteristics of improved registration of deeds*, International Congress, Melbourne, Australia 2004 (reperibile anche in in “<http://www.oicrf.org/>”).

⁸⁵ G. PETRELLI, *L’autenticità del titolo della trascrizione nell’evoluzione storica e nel diritto comparato*, cit., p. 632 ss.

Non vi è dubbio, peraltro – e il breve *excursus* sopra tracciato lo evidenzia – che il sistema giuridico italiano si sia notevolmente evoluto nel tempo, in direzione di una sempre maggiore affidabilità delle risultanze dei pubblici registri, e quindi di una sempre più accentuata *sicurezza della circolazione giuridica immobiliare*, la quale soddisfa un *rilevante interesse pubblico*⁸⁶, anche nell’ottica dell’analisi economica del diritto: tanto maggiore è la sicurezza giuridica nel settore immobiliare, tanto più redditizio è il diritto di proprietà (il cui valore non può, evidentemente, che crescere se il potenziale acquirente sa di “potersi fidare” di quanto risulta dai pubblici registri)⁸⁷. Inoltre, tanto maggiore è la sicurezza della garanzia ipotecaria, tanto minore sarà il premio di rischio incorporato nei tassi di interesse⁸⁸. Si aggiunga che, nel conflitto tra la parte di un atto (o il titolare di un’azione di impugnativa, o di invalidità) il quale, pur potendo, non ha trascritto, ed il terzo interessato – che ispezionando i pubblici registri non ha rinvenuto in essi notizie pregiudizievoli al proprio acquisto – l’ordinamento italiano mostra chiaramente di

⁸⁶ S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, I, cit., p. 222, evidenzia che l’interesse alla soluzione dei conflitti tra interessi privati è “anch’esso di natura pubblica, poiché trascende gli interessi in conflitto e le stesse concrete situazioni in cui il conflitto si presenta, e tocca la sfera della collettività come tale, la quale ha bisogno, appunto, per il mantenimento della propria compagine, dei mezzi per la composizione e risoluzione di ogni conflitto”.

⁸⁷ V. EHRENBERG, *Rechtssicherheit und Verkehrssicherheit mit besonderer Rücksicht auf das Handelsregister*, in *Jherings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts*, 1903, 47 (cfr. anche la relativa traduzione spagnola: *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*, Madrid, 2003, spec. p. 37). V. anche, nel medesimo senso, F. LAURENT, *Principii di diritto civile (trad. it.)*, 29, cit., p. 9 ss.; G. STOLFI, *La trascrizione nell’ordinamento italiano e francese*, in *Riv. dir. comm.*, 1978, II, p. 291; R. CORRADO, *La pubblicità nel diritto privato*, cit., p. 12 ss., spec. p. 33 ss.

⁸⁸ Cfr. in particolare F. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *La función económica de los sistemas registrales*, in *Rev. crit. der. inm.*, 2002, p. 875 ss.; R. COOTER, U. MATTEI, P.G. MONATERI, R. PARDOLESI e R. ULEN, *Il mercato delle regole. Analisi economica del diritto civile*, Bologna, 1999, pp. 101, 106 e 122. Il punto fu evidenziato nei lavori preparatori della legge ipotecaria francese del 1855 (*Documents relatifs au régime hypothécaire et aux réformes qui ont été proposées, publiés par ordre de M. Martin (du Nord)*, I, Paris, 1844, p. IV ss.; E. ROUHER, *Exposé des motifs et projet de loi sur les privilèges et hypothèques*, séance du 4 avril 1850, in *Compte rendu des séances de l’Assemblée législative*, année 1850, VII, annexes, p. 180; E. PERSIL, *Rapport a M. le Garde des sceaux au nom de la Commission instituée par l’arrêté du Président de la République du 15 juin 1849 sur la réforme hypothécaire*, Paris, 1850, p. 6 ss.

dare la *prevalenza* a quest'ultimo, e quindi all'*interesse generale alla sicurezza dei traffici* (grazie anche al controllo preventivo di legalità che consente di salvaguardare, in contemporanea, anche l'interesse del "vero" proprietario)⁸⁹. È importante sottolineare che *interesse generale alla sicurezza della circolazione giuridica e interessi particolari dei privati alla soluzione dei conflitti* sono assolutamente compatibili e convergenti, e *si compongono in un sistema armonico*: quanto maggiore è la sicurezza giuridica, tanto più tutelato è sia il soggetto privato interessato all'acquisto di un diritto su un bene immobile, sia il "vero" proprietario risultante come tale dai registri immobiliari (mentre un grado inferiore di tutela è invece assicurato a chi non abbia trascritto il proprio acquisto)⁹⁰.

Quello che occorre, ancora, qui evidenziare è un ulteriore aspetto, già sopra accennato, e che appare di fondamentale importanza. *Interest rei publicae* che i registri immobiliari rispecchino la realtà giuridica (giusta quanto sopra rilevato, si potrebbe parlare anche riguardo al nostro ordinamento di un *mirror principle*⁹¹, o "principio di verità"⁹², quantomeno come linea di tendenza), non solo per le

⁸⁹ Quanto affermato nel testo non implica, ovviamente, che debba ritenersi ormai compiuto, in diritto italiano, il percorso tendente all'affermazione di un principio generale di acquisto *a non domino* della proprietà immobiliare, per effetto di fenomeni quali la trascrizione o l'apparenza. Si ammette, tuttavia, che le fattispecie legislativamente previste di acquisti *a non domino* non possono più ritenersi eccezionali, e sono quindi suscettibili all'occorrenza anche di estensione analogica (previa verifica, volta per volta, di quale sia la soluzione normativa del conflitto di interessi fra il terzo acquirente e il titolare del diritto): L. MENGONI, *Gli acquisti "a non domino"*, cit., pp. 2 ss. e 379 ss. Secondo A. PROTO PISANI, *La trascrizione delle domande giudiziali*, Napoli, 1968, pp. 246-247, si potrebbe ritenere che oggi le applicazioni del principio *resoluto iure dantis, resolvitur et ius accipientis*, rappresentino l'eccezione e la salvezza dei diritti dei terzi aventi causa la regola generale.

⁹⁰ S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, I, cit., p. 330, nota 418 («*Interest rei publicae* che i privati siano protetti contro la frode o l'inganno, e questo fine (non certamente privato) si realizza mediante la pubblicità e il controllo sulla circolazione dei beni che da essa deriva»).

⁹¹ Di *mirror principle* si parla riguardo al c.d. sistema *Torrens*, per rendere l'idea che, in quel meccanismo pubblicitario, la realtà registrata rispecchia interamente – e virtualmente senza eccezioni – la realtà giuridica: cfr. L. DI COSTANZO, *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*, Napoli, 2005, p. 148 ss.

⁹² Sul "principio di verità" riguardo alla pubblicità immobiliare, v. G. GABRIELLI, *Pubblicità degli atti condizionati*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, I, p. 29 ss., spec. p. 33 (e la

esigenze della circolazione giuridica, ma *anche* – oggigiorno – in vista del soddisfacimento di *rilevantissimi interessi pubblici* (contrasto all'evasione fiscale, a fenomeni criminosi come il riciclaggio e il terrorismo, misure di prevenzione antimafia, efficiente gestione del territorio dal punto di vista urbanistico, ecc.)⁹³. È interesse precipuo delle pubbliche amministrazioni dello Stato, delle regioni e degli enti locali, nonché della giustizia civile e penale, *che dall'esame dei registri immobiliari possa trarsi notizia attendibile riguardo a chi sia il reale titolare di diritti sugli immobili*: interesse che l'attuale disciplina italiana della trascrizione certo non consente di perseguire se non in modo imperfetto (stante l'impostazione personale dei registri, l'efficacia dichiarativa e non costitutiva della trascrizione, l'oggetto di quest'ultima che è rappresentato dagli "atti" e non dai "diritti", la possibilità di trascrivere in assenza di continuità, e di trascrizioni in conflitto tra loro, la conseguente assenza di pubblica fede e di efficacia probatoria), ma che l'ordinamento mostra tuttavia di voler conseguire al massimo livello possibile. Ed è evidente che questo "rilevante" interesse pubblico è tanto meglio soddisfatto, quanto maggiore è il livello di *completezza* dei registri immobiliari e delle relative risultanze⁹⁴, quanto più ampio è il *controllo di legalità* operato sui relativi contenuti, quanto più conformi le risultanze dei registri alla realtà giuridica (c.d. *principio di verità*). Quindi *anche il suddetto interesse pubblico si compone armonicamente con quello generale alla sicurezza dei traffici, e con quelli particolari dei privati interessati alla singola trascrizione*.

È possibile, a questo punto, trarre qualche conclusione all'esito del discorso sopra sviluppato. Le innovazioni progressivamente ap-

dottrina ivi citata); ID., *La pubblicità tavolare dei contratti preliminari e condizionati*, in *Atti del convegno "Il sistema transfrontaliero del libro fondiario"*, Gorizia, 1999, p. 101.

⁹³ Su questa linea di tendenza del sistema, v. le osservazioni di G. GABRIELLI, *La pubblicità legale nel sistema del codice civile*, cit., p. 461 ss. Nell'ambito della dottrina spagnola, nella quale gli studi di diritto ipotecario sono particolarmente fiorenti, ed anche i temi particolari sono notevolmente approfonditi, cfr. in particolare gli stimolanti rilievi di J.A. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, *Derecho inmobiliario registral*, Granada, 2006, p. 3 ss.

⁹⁴ Rileva correttamente S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, I, cit., p. 330, nota 418, che la tendenza innegabile del sistema «è quella di estendere la pubblicità *quanto più è possibile*, poiché in questo senso opera la spinta del pubblico interesse: le eccezioni e i limiti, che tendono per altro a restringersi, non infirmano il principio».

portate alla struttura ed alla funzione della trascrizione non sembrano aver condotto la dottrina prevalente ad un ripensamento, in chiave sistematica, della nuova valenza dell'istituto, se è vero che la stessa continua a riproporre, in forma non molto dissimile, i dogmi che stavano alla base delle ricostruzioni teoriche proposte dai primi commentatori francesi, a loro volta riprese dalla dottrina italiana formatasi nel vigore del codice del 1865 (ricostruzioni che avevano trovato una rigorosa sistematizzazione nell'opera di Nicola Coviello⁹⁵, i cui risultati sono – nella loro quasi interezza – ripresi anche dalle più recenti trattazioni dedicate alla trascrizione). Sono emersi, peraltro, da tempo veri e propri *principi generali* – rilevanti anche sul piano del diritto costituzionale e di quello comunitario – in materia di pubblicità immobiliare, funzionali al perseguimento degli *interessi pubblici* connessi alla circolazione giuridica: *sicurezza giuridica, completezza, verità delle risultanze dei pubblici registri*. Principi generali, non più mere eccezioni rispetto alle regole proprie degli acquisti a titolo derivativo (*solus consensus obligat; prior tempore potior iure; nemo plus iuris transferre potest quam ipse habeat; resolutio iure dantis resolvitur et ius accipientis*). Di essi l'interprete non può non tener conto nella ricostruzione della disciplina della trascrizione immobiliare⁹⁶. *I suddetti principi di sicurezza giuridica, completezza e verità devono costituire un riferimento primario nell'interpretazione dell'istituto della trascrizione e delle relative disposizioni legislative, con un vero e proprio mutamento di "paradigma"⁹⁷ rispetto alla tradizionale impostazione "privatistica" e "consensualistica".*

⁹⁵ N. COVIELLO, *Della trascrizione*, cit., 1924.

⁹⁶ Per l'impiego dei principi generali ai fini dell'interpretazione di tutte le norme giuridiche, non solo in presenza di lacune o nei "casi difficili", cfr. A. FALZEA, *Dogmatica giuridica e diritto civile*, in ID., *Ricerche di teoria generale del diritto e di dogmatica giuridica*, I, Milano, 1999, pp. 279 ss. e 288; ID., *I principi generali del diritto*, *ivi*, p. 348 ss.; G. BONGIOVANNI, *La teoria "costituzionalistica" del diritto di Ronald Dworkin*, in *Filosofi del diritto contemporanei*, a cura di G. Zanetti, Milano, 1999, p. 267; B. TRONCARELLI, *Complessità e diritto. Oltre la ragione sistemica*, Milano, 2002, p. 162; V. FROSINI, *La lettera e lo spirito della legge*, Milano, 1998, p. 175 ss.; G. SORRENTI, *L'interpretazione conforme a costituzione*, Milano, 2006, p. 67 ss., 74; M. FRACANZANI, *Analogia e interpretazione estensiva nell'ordinamento giuridico*, Milano, 2003, p. 242 ss., 246 ss.

⁹⁷ Sul concetto di paradigma, cfr. T.S. KUHN, *La struttura delle rivoluzioni scientifiche*, Torino, 1999, spec. p. 29 ss., 65 ss.

Occorre, per altro verso, superare una tendenza, fin troppo diffusa, all' "eccesso di interpretazione letterale" nella materia in oggetto (a sua volta derivante dal discutibile assunto della eccezionalità delle norme sulla trascrizione, oltre che dall'atteggiamento interpretativo "formalista" della pubblica amministrazione, preposta alla tenuta dei registri immobiliari⁹⁸). L'interpretazione deve essere innanzitutto – anche in questo settore – sistematica e assiologica⁹⁹, ed "adeguatrice" ai principi costituzionali e comunitari¹⁰⁰; deve muovere "dal problema al sistema"¹⁰¹, evidenziando in prima battuta gli

⁹⁸ Segnala il fenomeno G. TARELLO, *L'interpretazione della legge*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu e Messineo, Milano, 1980, p. 218.

⁹⁹ Cfr. per tutti P. PERLINGIERI, *L'interpretazione della legge come sistematica ed assiologica. Il broccardo "in claris non fit interpretatio", il ruolo dell'art. 12 disp. prel. c.c. e la nuova scuola dell'esegesi*, in *Rass. dir. civ.*, 1985, p. 990; ID., *Complessità e unitarietà dell'ordinamento giuridico vigente*, *ivi*, 2005, p. 188; ID., *Le insidie del nichilismo giuridico. Le ragioni del mercato e le ragioni del diritto*, *ivi*, p. 1. L'attenzione alle esigenze di certezza del diritto va quindi temperata con il fondamentale principio assiologico di "convenienza dell'effetto al fatto", che richiede di interpretare le norme giuridiche in modo che l'effetto giuridico dalle stesse previsto sia il più possibile "adeguato" alla soluzione del problema di interessi evidenziato dalla fattispecie: cfr. A. FALZEA, *I principi generali del diritto*, cit., p. 350; ID., *La prassi nella realtà del diritto*, in ID., *Ricerche di teoria generale del diritto*, cit., p. 441; ID., *Introduzione alle scienze giuridiche, I, Il concetto del diritto*, Milano, 1996, p. 490; V. SCALISI, *Regola e metodo nel diritto civile della postmodernità*, in *Riv. dir. civ.*, 2005, I, p. 286 ss.

¹⁰⁰ Sul vincolo dell'interpretazione adeguatrice (anche ai principi del diritto comunitario), 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 ultimi P. PERLINGIERI, *Giustizia secondo Costituzione ed ermeneutica. L'interpretazione c.d. adeguatrice*, in *L'ordinamento vigente e i suoi valori. Problemi del diritto civile*, Napoli, 2003, p. 371, ed in *I rapporti civilistici nell'interpretazione della Corte Costituzionale*, a cura di P. Perlingieri e M. Sesta, I, Napoli, 2007, p. 121; ID., *Per un'ermeneutica rinnovata*, in *Studi in onore di Nicolò Lipari*, II, Milano, 2008, p. 2231; ID., *La dottrina del diritto civile nella legalità costituzionale*, in *Rass. dir. civ.*, 2007, p. 497; R. GUASTINI, *L'interpretazione dei documenti normativi*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu e Messineo, continuato da Schlesinger, Milano, 2004, p. 173 ss.; G. SORRENTI, *L'interpretazione conforme a costituzione*, cit.

¹⁰¹ V. in particolare L. MENGONI, *Problema e sistema nella controversia sul metodo giuridico*, in *Jus*, 1976, p. 13. Per la recisa affermazione della impossibilità di intendere il significato della norma giuridica in assenza di conoscenza del problema sottostante, cfr.

interessi in conflitto e le esigenze di loro composizione, e rinvenendo in un secondo momento la soluzione sulla base dei dati forniti dal complesso delle norme giuridiche, mediante un corretto utilizzo della dogmatica, intesa quale strumento di tipo euristico, i cui risultati devono essere sottoposti a rigorosa verifica¹⁰², rifuggendo da procedimenti di *Inversionsmethode*¹⁰³. È indifferibile una revisione critica dei “dogmi”, ormai secolari, alla luce dei quali vengono ancora lette le norme del codice e delle leggi speciali in materia di trascrizione immobiliare¹⁰⁴.

A. FALZEA, *Gli standards valutativi e la loro applicazione*, in *Ricerche di teoria generale del diritto*, cit., p. 407.

¹⁰² Sul ruolo attuale della dogmatica nell’interpretazione del diritto, cfr. R. ALEXY, *Teoria dell’argomentazione giuridica*, Milano, 1998, p. 210 ss.; F. VIOLA e G. ZACCARIA, *Diritto e interpretazione*, Roma-Bari, 2004, pp. 163 ss. e 430 ss.; L. MENGONI, *Dogmatica giuridica*, in *Ermeneutica e dogmatica giuridica*, Milano, 1996, pp. 45 ss. e 61 ss.; ID., *Interpretazione e nuova dogmatica*, *ivi*, p. 87; ID., *L’argomentazione orientata alle conseguenze*, *ivi*, p. 112 ss.; V. VELLUZZI, *Interpretazione sistematica e prassi giurisprudenziale*, Torino, 2002, p. 165 ss.; G. SORRENTI, *L’interpretazione conforme a costituzione*, cit., p. 102 ss. Sulla relatività dei concetti giuridici, cfr. soprattutto i saggi di S. Pugliatti e A.C. Jemolo, riprodotti nel volume N. IRTI (a cura di), *La polemica sui concetti giuridici*, Milano, 2004. Sulla dannosità dei concetti della dogmatica a fini interpretativi, se assunti quali categorie immutabili e comunque a prescindere dal dato positivo, cfr. T. VIEHWEG, *Topica e giurisprudenza*, Milano, 1962, p. 122; M. BARCELLONA, *Critica del nichilismo giuridico*, Torino, 2006, p. 168. Per la necessità di trasporre ogni problema costruttivo “dall’ordine dei concetti all’ordine degli interessi”, A. FALZEA, *La condizione e gli elementi dell’atto giuridico*, Milano, 1941, p. 10.

¹⁰³ La critica di inversione di metodo fu sviluppata, storicamente, dalla c.d. giurisprudenza degli interessi (in particolare da Philip Heck) nei confronti dei pandettisti. Per la storia di tale vicenda concettuale, cfr. K. LARENZ, *Storia del metodo nella scienza giuridica*, Milano, 1966, p. 22 ss., 73 ss.; A. FALZEA, *Introduzione alle scienze giuridiche*, cit., p. 221 ss. Nell’ambito specifico della trascrizione, l’inversione di metodo fu denunciata già da V. MORITTO, *Revisione della dottrina*, cit., p. 8, in aperta critica a N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, cit., p. 200.

¹⁰⁴ Un esempio può essere utile al fine di meglio comprendere quanto affermato nel testo. Una parte della dottrina ritiene che il conflitto tra avente causa dal *de cuius* ed avente causa dall’erede non possa essere risolto a mezzo della trascrizione, poiché il secondo sarebbe comunque un acquirente *a non domino* e sarebbe quindi destinato comunque a soccombere (R. TRIOLA, *Alienazione da parte dell’erede di immobile già venduto dal de cuius e principio della priorità della trascrizione*, in *Vita not.*, 1985, p. 596 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, cit., p. 216 ss.). La verità – a parte quanto detto *infra* nel testo a proposito della presunta eccezionalità della trascrizione – è che, adottando questa interpretazione, qualunque acquisto immobiliare diverrebbe insicuro ove nella catena delle provenienze vi fosse un acquisto ereditario, poiché basterebbe che

5. Si potrebbe iniziare questa fase dell'indagine con una domanda: ogni qualvolta sia in gioco, anche in ragione dell'esistenza di una lacuna normativa, la questione della trascrivibilità di un determinato atto, dell'efficacia di una trascrizione, della conformità dei registri agli atti oggetto di pubblicità, è ipotizzabile che interessi pubblici, della rilevanza di quelli sopra descritti, possano essere sacrificati – sull'altare di dogmi elaborati in epoche storiche remote – all'opposto interesse alla non esecuzione della trascrizione, al ridimensionamento della relativa efficacia¹⁰⁵, o all'effettuazione delle formalità in assenza degli opportuni controlli? La risposta negativa sembrerebbe d'obbligo, alla luce di quanto sopra evidenziato. Eppure, se si esaminano le opere dottrinali, anche recenti, dedicate alla trascrizione, vi si ritrovano, con sorprendente uniformità, le consuete affermazioni, secondo le quali:

- la trascrizione è "tipicamente" finalizzata a risolvere i conflitti tra più acquirenti da un medesimo autore¹⁰⁶, rappresentando le al-

de cuius avesse venduto con una semplice scrittura privata non autenticata per inficiare tutti i trasferimenti successivi ad opera dell'erede; verrebbe meno, in sostanza, qualsiasi affidabilità delle risultanze dei registri immobiliari, la cui rilevanza pubblicistica è stata più volte evidenziata. Come pure avverrebbe, altro esempio, se si accogliesse la tesi della valenza "non circolatoria" della pubblicità della *electio amici* (v. *infra*, nota 124). Non si tratta di semplice argomento consequenzialista (sul quale v. L. MENGONI, *L'argomentazione orientata alle conseguenze*, cit., p. 94 ss.): il principio di sicurezza giuridica, stante la sua rilevanza anche costituzionale, assurge a fattore decisivo al fine di interpretare le disposizioni rilevanti nel modo ad esso più conforme (tra l'altro, esiste un ampio schieramento dottrinale e giurisprudenziale che – con argomenti convincenti – risolve comunque il suddetto conflitto a mezzo della trascrizione: cfr., tra gli altri, U. NATOLI, *Della tutela dei diritti. Trascrizione*, cit., p. 134 ss.; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, II, cit., p. 25; L. FERRI e P. ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 271).

¹⁰⁵ Secondo F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, cit., p. 225, la trascrizione "non può essere un mezzo per superare le difficoltà che si incontrano sul piano del diritto sostanziale. Solo determinati conflitti e non tutti possono dunque risolversi con lo strumento pubblicitario, il quale, è bene ribadirlo, nel nostro sistema basato sul principio del consenso traslativo (art. 1376) costituisce l'eccezione e non la regola".

¹⁰⁶ Si tratta di affermazione diffusa: v. per tutti G. ZANOBINI, *Corso di diritto amministrativo*, V, Milano, 1957, p. 314 ss.; F.S. GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 33 ss., spec. p. 41; R. MASTROCINQUE, *La trascrizione*, cit., p. 21 ss.; P. DE LISE, *Della trascrizione*, cit., p. 8 ss.; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, I, cit., pp. 68 ss. e 71 ss.; F. GAZZONI, *Funzione della trascrizione. La trascrizione e la cessione dei beni ai creditori*, in *La trascrizione fra pubblicità e acquisto dei diritti*, Palermo, 1992, p. 19 ss.; ID., *La trascrizione immobiliare*, I, cit., pp. 40 ss. e 76 ss. In giurisprudenza, cfr. Cass., 8 maggio 1991, n. 5119, in *Foro it.*, 1991, I, c. 3373

tre fattispecie di trascrizione deviazioni o forse anche “aberrazioni” rispetto all’utilizzo “normale” dell’istituto¹⁰⁷;

- si tratta di un istituto di natura eccezionale, con la conseguenza che le relative disposizioni non sono suscettibili di interpretazione analogica¹⁰⁸;

- le fattispecie trascrivibili sono rigorosamente tassative¹⁰⁹;

- la trascrizione costituisce un mero “onere” per il titolare del diritto¹¹⁰;

- vige il c.d. principio di “autoresponsabilità” del richiedente la trascrizione – quanto alla determinazione del contenuto della nota rispetto a quello del titolo – con i corrispondenti limiti al relativo controllo ad opera del conservatore¹¹¹;

(secondo la quale le norme sulla trascrizione «vengono in considerazione soltanto quando si tratti di risolvere un conflitto fra più acquirenti di un medesimo diritto immobiliare»); Cass., 12 novembre 1997, n. 11180, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Trascrizione*, n. 41 («Funzione essenziale della trascrizione non è di fornire notizie sulle vicende riguardanti il patrimonio immobiliare, ma di risolvere eventuali conflitti fra più aventi causa»).

¹⁰⁷ G. GABRIELLI, *Confronto fra due concezioni della pubblicità immobiliare*, cit., p. 388, avverte come «il peso che tuttora esercita la concezione secondo cui la funzione primaria e tipica della trascrizione è soltanto quella di criterio selettivo fra acquirenti in conflitto si manifesta con tutta evidenza anche nell’ostilità con cui, da parte di molti interpreti, si guarda agli interventi legislativi espressamente intesi ad affidarle ruoli diversi». F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 60, partendo dal presupposto che la trascrizione “non assolve ad una funzione di pubblicità notizia”, parla – riguardo alle fattispecie legislative di tal genere – di “utilizzazioni davvero distorte dello strumento della trascrizione”.

¹⁰⁸ Per l’eccezionalità dell’istituto della trascrizione, cfr. da ultimi F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 44 (che definisce la trascrizione «un istituto sicuramente eccezionale nel nostro ordinamento, basato sul principio del consenso traslativo»); R. TRIOLA, *Della tutela dei diritti*, cit., p. 3 ss.

¹⁰⁹ L’affermazione del principio di tassatività delle trascrizioni è talmente diffusa da rendere superflua ogni citazione. Si vedano comunque, tra gli altri, F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., pp. 105 e 595 ss.; G. MARICONDA, *La trascrizione*, cit., p. 86.

¹¹⁰ La qualificazione della posizione giuridica delle parti, rispetto alla trascrizione, in termini di onere, è assolutamente maggioritaria: cfr. per tutti C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 26 ss.; S. PUGLIATTI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 13; ID., *La trascrizione*, I, cit., p. 338; U. NATOLI, *Della tutela dei diritti. Trascrizione*, cit., p. 20; L. FERRI e P. ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 433; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 105; P. RESCIGNO, *Introduzione al codice civile*, cit., pp. 210 e 215.

¹¹¹ V. per tutti C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., pp. 279-280 (“giudice del suo interesse è chi richiede la trascrizione. La eventuale incompletezza della nota gioverà o lederà il trascrivente; ma ciò non può riguardare i terzi per i quali l’atto è pubblicato per quel tanto che risulta dal registro di trascrizione”). In giurisprudenza, tra le altre, Cass., 11 gennaio 2005, n. 368, in

- il difetto di trascrizione non è rilevabile d'ufficio dal giudice, se la parte interessata non lo fa valere¹¹²;
- la trascrizione può costituire oggetto di rinuncia ad opera della parte interessata¹¹³;
- il conservatore dei registri immobiliari ha un ruolo meramente passivo, ed il relativo controllo ha natura esclusivamente formale¹¹⁴, non potendo egli, tra l'altro, rilevare l'esistenza di errori od omissioni nelle note¹¹⁵.

Alla radice di tali affermazioni – quasi tralaticciamente ripetute con la forza dei dogmi indiscussi per i quali non occorre alcuna dimostrazione – sta da un lato un fenomeno di “inerzia” interpretativa, il quale fa sí che istituti di diritto positivo vengano ancora letti

Vita not., 2005, p. 995, ed in *Nuova giur. civ. comm.*, 2006, p. 224; Cass., 11 agosto 2005, n. 16853, in *Vita not.*, 2006, p. 300; Cass., 5 luglio 2000, n. 8964, in *Fallimento*, 2001, p. 420, ed in *Dir. fall.*, 2001, II, p. 635; Cass., 23 aprile 1980, n. 2671, in *Riv. not.*, 1980, p. 1597 («Le omissioni e le inesattezze delle note non rientrano tra le cause, testualmente previste dall'art. 2674 c.c., che impediscono la trascrizione, la quale pertanto va eseguita dal conservatore dei registri immobiliari nonostante tali incompletezze, restando in tal caso a carico del richiedente il rischio e la responsabilità dell'eventuale inefficacia della trascrizione così eseguita»).

¹¹² Per la non rilevanza d'ufficio del difetto di trascrizione è la giurisprudenza unanime, e la dottrina prevalente: cfr. per tutti L. FERRI e P. ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 184 ss.

¹¹³ La dottrina e la giurisprudenza che escludono la rilevanza d'ufficio del difetto di trascrizione affermano, coerentemente, la possibilità di valida rinuncia ad opporre gli effetti della mancata trascrizione: v. tra gli altri N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, cit., p. 444 (il quale però, contraddittoriamente, partendo dalla concezione delle norme sulla trascrizione come di “ordine pubblico secondario”, escludeva la liceità del patto di non trascrivere); L. FERRI e P. ZANELLI, *o.c.*, p. 186. Cfr. anche M. D'ORAZI FLAVONI, *Rinunzia*, cit., p. 129 ss.

¹¹⁴ Per il ruolo passivo del conservatore, e per il carattere formale ed estrinseco del relativo controllo, cfr., riguardo alla normativa francese ottocentesca, F. VERDIER, *Transcription hypothécaire. Explication théorique et pratique de la loi du 23 mars 1855*, I, Paris, 1865, p. 434; L. FLANDIN, *De la transcription en matière hypothécaire, ou explication de la loi du 23 mars 1855 et des dispositions du Code Napoléon relatives à la transcription des donations et des substitutions*, I, Paris, 1861, p. 572; J.G. FERRON, *Etude historique et critique sur la publicité des droits réels immobiliers*, cit., p. 200 ss. Nel vigore del codice del 1942, F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, I, cit., p. 516; U. NATOLI, *Della tutela dei diritti. Trascrizione*, cit., p. 228; L. FERRI e P. ZANELLI, *o.c.*, p. 463 ss.; R. TRIOLA, *Della tutela dei diritti*, cit., p. 294.

¹¹⁵ F. LAURENT, *Principii di diritto civile (trad. it.)*, 31, Milano, 1887, p. 31; I. LUZZATI, *Della trascrizione*, II, Torino, 1889, p. 31; Cass., 23 aprile 1980, n. 2671, in *Riv. not.*, 1980, p. 1597.

ed interpretati con gli occhiali degli autorevoli giuristi che in passato – nel vigore dei sistemi giuridici ottocenteschi, francese ed italiano – si erano occupati della relativa ricostruzione sistematica¹¹⁶. Contribuisce a tale atteggiamento anche la diffusa sottovalutazione dell’universo delle leggi speciali, che anche in materia di trascrizione – seppure in misura inferiore rispetto ad altri settori dell’ordinamento – giocano ormai un ruolo fondamentale¹¹⁷ (pur senza giungere ad una “decodificazione” della materia¹¹⁸); la stragrande maggioranza degli autori che si occupa di trascrizione si limita, invece, a prendere in considerazione le disposizioni del codice civile, ed anzi essenzialmente l’art. 2644 c.c., trascurando oltretutto le figure di trascrizione caratterizzate da efficacia di tipo costitutivo. Viene così obliterata la *moltiplicazione delle funzioni assolte dall’istituto*, e la sua *progressiva “pubblicizzazione”*, nel senso sopra chiarito. È “figlia” di tale atteggiamento interpretativo anche la tacita “svalutazione” del controllo preventivo di legalità operato dal notaio, autore del titolo soggetto a pubblicità immobiliare: in nessuna delle trattazioni od opere monografiche dedicate alla trascrizione viene evidenziato il ruolo portante che detto controllo di legalità opera, quale strumen-

¹¹⁶ Viene in mente la suggestiva immagine – che sembra essere stata evocata appositamente per la materia oggetto di esame – proposta da F. D’ALESSANDRO, “*La provincia del diritto societario inderogabile (ri)determinata*”. *Ovvero: esiste ancora il diritto societario?*, in *Riv. soc.*, 2003, p. 34: «A tutti noi è capitato di riflettere sul fenomeno dell’inerzia degli ordinamenti giuridici. Gli ordinamenti sono come grandi navi, dotate di una massa enorme: e così pure, appunto, di una grande inerzia, che rende difficile a chiunque, anche allo stesso legislatore, indurre repentini mutamenti di rotta. È possibile infatti cambiare le norme dalla sera alla mattina. Ma le norme non sono l’ordinamento. L’ordinamento è il sistema, ossia il fitto insieme di concetti, di principi, di dogmi, di soluzioni tessuto pazientemente negli anni dalla elaborazione interpretativa. Se il conflitto tra le nuove regole e il vecchio sistema non è frontale, non è di immediata percezione, esso sopravvive alle riforme per lungo tempo, a volte per sempre».

¹¹⁷ Cfr., sul punto, soprattutto G. 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. (il quale pone bene in evidenza come oggi l’evoluzione del sistema proceda non solo dal centro ma anche dalla periferia); G. 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.

¹¹⁸ In ordine al fenomeno della decodificazione, è d’obbligo il richiamo a N. IRTI, *L’età della decodificazione*, Milano, 1999; Id., *Decodificazione*, in *Dig. disc. priv., Sez. civ.*, V, Torino, 1989, p. 142.

to per certi aspetti integrativo del controllo effettuato dal conservatore dei registri immobiliari¹¹⁹.

Se si parte, invece, dalle conclusioni raggiunte nei precedenti paragrafi, molte delle soluzioni comunemente adottate – che risentono di metodologie e presupposti ancora influenzati dalla tradizionale ricostruzione in chiave essenzialmente “privatistica” dell’istituto – devono essere ripensate; alcune di esse devono essere sottoposte a radicale revisione; altre devono essere adeguatamente temperate o corrette.

6. In questa sede è possibile, per evidenti ragioni, tratteggiare solo rapidamente alcune tematiche che appaiono particolarmente significative, nell’ottica di un ormai indifferibile ripensamento dell’istituto in esame.

La trascrizione appare, ormai, un istituto “plurale”, come diversi altri che hanno ricevuto, in questi ultimi tempi, particolare attenzione ad opera della dottrina: si pensi, un esempio per tutti, alle nullità contrattuali¹²⁰, ovvero – per risalire più indietro – alla meta-

¹¹⁹ Si afferma infatti, correntemente, che l’autenticità del titolo sarebbe richiesta dall’art. 2657 c.c. unicamente al fine di accertare, con efficacia di prova privilegiata, la provenienza dell’atto da chi ne appare autore: in tal senso, sommariamente, U. NATOLI, *Della tutela dei diritti. Trascrizione*, cit., p. 181; F.S. GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 574, nota 34; R. MASTROCINQUE, *La trascrizione*, cit., p. 446; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 428; N. CORBO, *La tutela dei diritti*, Torino, 2006, p. 34. Per la valenza sistematica del controllo notarile di legalità, e per la sua (possibile) alternatività rispetto a quello svolto dal conservatore, v. invece G. PETRELLI, *L’autenticità del titolo della trascrizione nell’evoluzione storica e nel diritto comparato*, cit., p. 630, e nota 174. Con riferimento al sistema olandese, il punto – ed in particolare il rilievo della cooperazione tra notaio e conservatore dei registri immobiliari ai fini dell’espletamento del controllo di legalità – è stato messo in adeguato rilievo da J. ZEVENBERGEN, *The Dutch system of land registration, title registration with a “privatized” registrar*, in www.oicrf.org/ (e in *Dutch Magazine for Private Law, Notary and Registration*, WPNR 6240 (1996), pp. 727-731).

¹²⁰ V. SCALISI, *Contratto e regolamento nel piano d’azione della nullità di protezione*, in *Riv. dir. civ.*, 2005, I, p. 469, ed in *Categorie e istituti del diritto civile nella transizione al postmoderno*, Milano, 2005, p. 683 ss. (l’illustre Autore parla, più in generale, di «avvento definitivo di una strategia normativa di tipo nuovo, consistente nella differenziazione e diversificazione della disciplina a seconda della reale natura e portata degli interessi sottesi alla singola operazione contrattuale, delle specifiche qualità, condizioni e posizioni dei soggetti, della particolare destinazione e funzione dei beni e servizi dedotti, come pure dell’area di appartenenza dell’attività, di cui il singolo contratto costituisce esplicazione»).

morfosi del diritto di proprietà: anche per il nostro istituto, parafrasando il celebre titolo di un lavoro di Salvatore Pugliatti¹²¹, può ormai parlarsi de “la trascrizione e le trascrizioni”. Lungi dal risolvere, semplicemente, i conflitti tra piú acquirenti da un medesimo autore, la trascrizione assolve ormai ad una pluralità di funzioni eterogenee¹²², tutte però tra loro collegate da un (non tanto sottile) filo rosso: la progressiva creazione di un vero e proprio «*stato civile della proprietà immobiliare*»¹²³, *informato ai princípi di legalità, comple-*

¹²¹ S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà*, cit.

¹²² Il rilievo della poliedricità della trascrizione, riguardo alla quale «si è di volta in volta adattata la efficacia della trascrizione al tipo di atto considerato», si rinviene già – con riguardo al sistema del codice civile del 1942 – in R. NICOLÒ, *La trascrizione*, I, cit., p. 64.

Per limitarsi ai molteplici utilizzi della trascrizione ai fini della risoluzione di conflitti circolatori, possono segnalarsi – oltre all’art. 2644 c.c. – le norme riguardanti il conflitto tra promissario acquirente e aventi causa o creditori del promittente alienante (art. 2645-*bis*, comma 2, c.c.); il conflitto tra soggetti interessati ad una destinazione patrimoniale ed i creditori del proprietario (art. 2645-*ter* c.c.; art. 2447-*quinquies*, comma 2, c.c.); il conflitto tra aventi causa o creditori di un dividente, ed aventi causa da altro dividente (artt. 1113 e 2646 c.c.); il conflitto tra mandante ed aventi causa o creditori dal mandatario senza rappresentanza (artt. 1706 e 1707 c.c.); il conflitto tra erede o legatario vero ed aventi causa dall’erede o legatario apparenti (artt. 534 e 2652 n. 7 c.c.); il conflitto tra creditori cessionari dei beni del debitore, ed aventi causa o creditori di quest’ultimo (art. 2649 c.c.); il conflitto tra attore in giudizio ed aventi causa o creditori del convenuto (nelle fattispecie disciplinate dagli artt. 2652 e 2653 c.c.); il conflitto tra creditore pignorante (e creditori intervenuti nell’esecuzione) e aventi causa o altri creditori del debitore o esecutato (artt. 2913 e 2914 c.c.); il conflitto tra creditore sequestrante ed aventi causa o altri creditori del debitore (art. 2906 c.c.); il conflitto tra aggiudicatario nell’espropriazione forzata ed aventi causa o creditori del debitore o esecutato (art. 2919 c.c.).

A parte, poi, le trascrizioni “speciali” di cui si è già fatto cenno nel testo e nelle precedenti note, si considerino, senza pretesa di esaustività, le trascrizioni con efficacia costitutiva (tra le quali quella *ex* art. 1159 c.c.), e quelle con efficacia di pubblicità notizia o con effetti “atipici” (trascrizione degli acquisti a titolo originario, dell’espropriazione per pubblica utilità, della fusione societaria, dei trasferimenti di immobili tra enti pubblici derivanti dalla legge, dell’accettazione di eredità con beneficio di inventario, ecc.).

¹²³ Per tale terminologia, cfr. C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 215. G. MARI-CONDA, *Le pubblicità*, cit., p. 59, attribuisce alla trascrizione, alla luce dell’evoluzione normativa intervenuta, il compito «di costituire sicuro punto di riferimento di ogni indagine volta a conoscere la effettiva situazione giuridica dei beni immobili».

V. anche, nella dottrina francese (ove si parla della *publicité foncière*, grazie anche al principio di continuità (*effet relatif*), come di un vero e proprio *état civil des immeubles*, e di una *institution de police civile*), P. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, cit., p. 439; S. PIEDELIEVRE, *La publicité foncière*, Paris, 2000, p. 91 ss.; L. AYNÈS-P. CROCO, *Les sûretés. La publicité foncière*, cit., p. 258.

tezza, verità e trasparenza, che – seppur non ancora compiutamente realizzato – costituisce tuttavia almeno l'*obiettivo tendenziale dell'evoluzione del sistema*. La progressiva implementazione del congegno pubblicitario consente – mediante una serie variegata di effetti giuridici, di volta in volta adattati alle esigenze della circolazione giuridica – di meglio soddisfare l'ampia gamma di interessi, pubblici e privati, connessi alla proprietà immobiliare, propri di una "società dell'informazione" evoluta, complessa e globalizzata come quella odierna. Se si ha riguardo a tale fenomeno, non può allora non apparire estremamente riduttiva la tradizionale prospettazione – risalente al sistema della *loi hypothécaire* francese dell'11 brumaio, anno VII, e solo in quel contesto giustificata – che vede tuttora nell'art. 2644 c.c. non solo il prototipo dell'efficacia, ma anche la (unica) funzione della trascrizione che meriti attenzione, nonché il metro con il quale misurare l'ammissibilità, o meno, della trascrizione di fattispecie "atipiche", e dei relativi effetti¹²⁴.

¹²⁴ Emblematica, sul punto, la seguente massima: «Poiché la norma di cui all'art. 2652, n. 2, c.c., serve a dirimere un conflitto tra più aventi causa dal medesimo autore, come nel caso di conflitto tra il promissario acquirente, divenuto proprietario del bene in seguito all'accoglimento della domanda di esecuzione specifica ex art. 2932 c.c., e il terzo al quale il promittente abbia alienato il medesimo bene oggetto del preliminare, essa non trova applicazione quando, nel giudizio instaurato dal promissario per ottenere l'esecuzione specifica di un contratto preliminare, si controverta sulla concreta possibilità giuridica di emanazione della sentenza traslativa della proprietà del bene già trasferito ad altri dal promittente in data anteriore alla data della domanda di esecuzione specifica» (Cass., 8 maggio 1991, n. 5119, cit., c. 3373). La sentenza è stata oggetto di unanimi critiche: sugli erronei presupposti "dogmatici" di essa, cfr. G. GABRIELLI, *Confronto fra due concezioni della pubblicità immobiliare*, cit., p. 390 ss.

Altro esempio è rappresentato – con riferimento alla fattispecie del contratto per persona da nominare – dal criterio di soluzione del conflitto tra *electus* ed avente causa dallo stipulante: nonostante l'art. 1403, comma 2, c.c., richieda la pubblicità della dichiarazione di nomina "agli stessi effetti" della pubblicità del contratto, in dottrina si è ritenuto che il suddetto conflitto non possa essere risolto con le norme sulla trascrizione, oltre che per la retroattività degli effetti della nomina, sulla base dell'affermazione che "anche dal punto di vista sostanziale la trascrizione della dichiarazione non può assolvere ai fini suoi propri quali definiti dall'art. 2644, perché il terzo nominato non è un successore a titolo particolare dello stipulante, cosicché non sono ipotizzabili conflitti in senso stretto tra la sua posizione e quella di coloro i quali acquistano a titolo particolare dallo stipulante diritti incompatibili" (F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 374 s.).

Anche *la tradizionale e generalizzata prospettazione della trascrizione in termini di "onere" della parte interessata non appare più adeguata*, se si riflette su quanto sopra dimostrato. Lo era certamente nel vigore del codice civile del 1865 (fino all'emanazione del d.l. 9 novembre 1916, n. 1525, allegato H, che ha introdotto l'obbligo di trascrizione). Ma non lo è più oggi: l'obbligo del notaio e degli altri pubblici ufficiali di trascrivere (nei casi previsti dall'art. 2671 c.c.), e la possibilità per "chiunque" (anche non direttamente interessato) di richiedere la trascrizione (art. 2666 c.c.), qualificano piuttosto la posizione della parte interessata come "soggezione", piuttosto che onere¹²⁵. *Nelle fattispecie disciplinate dall'art. 2671 c.c., e nelle altre aventi valenza pubblicistica* (si pensi alla trascrizione del certificato di denunciata successione, imposta dall'art. 5 del d.lg. 31 ottobre 1990, n. 347), *è interesse della collettività che l'atto sia trascritto*, e non può quindi esserne rimessa l'attuazione all'iniziativa del privato interessato: correttamente, autorevole dottrina ha parlato di una

¹²⁵ In tal senso M. D'ORAZI FLAVONI, *Rinunzia*, cit., p. 129 ss., spec. p. 146 ss.

Occorre, piuttosto, evidenziare che le parti potrebbero anche non ricorrere all'ufficio del notaio al fine di formalizzare il trasferimento di proprietà (per il quale l'art. 1350 c.c. dichiara sufficiente anche una scrittura privata non autenticata), ovvero potrebbero ricorrere all'operato di un notaio straniero, il quale non ha l'obbligo di trascrivere in Italia (in quel caso, infatti, obbligato *ex art.* 2671 c.c. sarebbe solo il notaio italiano a cui le parti eventualmente si rivolgersero per ottenere il deposito dell'atto estero, ai sensi dell'art. 106, n. 4, della legge 16 febbraio 1913, n. 89: v. l'articolo unico della legge 13 marzo 1980, n. 73, come sostituito dall'art. 6 del d.lg. 29 dicembre 1992 n. 516). In questi casi, occorre peraltro tener conto della possibilità che la controparte dell'atto agisca al fine di ottenere l'accertamento giudiziale delle sottoscrizioni per poi trascrivere (artt. 2652, n. 3, e 2657 c.c.), ovvero depositi l'atto estero presso un notaio italiano, il quale sarà poi obbligato a trascrivere: se si concorda sull'invalidità del patto di rinunzia all'accertamento giudiziale delle sottoscrizioni o al deposito dell'atto estero (così, giustamente, M. D'ORAZI FLAVONI, *Rinunzia*, cit., p. 148), è evidente come anche in questo caso la posizione della parte vada qualificata come soggezione, piuttosto che come onere. Sull'irragionevolezza, peraltro, della disciplina che consente la formazione del negozio traslativo della proprietà immobiliare per scrittura privata non autenticata, così sacrificando al principio di libertà di forma i rilevanti interessi pubblici connessi alla trascrizione, cfr. L. RAMPONI, *Due note sulla obbligatorietà delle trascrizioni* (D. lt. 6 gennaio 1918, n. 135 – D. lt. 21 aprile 1918, n. 575), cit., p. 8; L. COVIELLO, *La riforma della trascrizione secondo il decreto luogotenenziale del 9 novembre 1916* (all. H), cit., p. 743; N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, cit., p. 457 ss.; G. PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, cit., p. 640, nota 197.

sorta di “trascrizione d’ufficio”, stante l’obbligo dei pubblici ufficiali *ex art.* 2671 c.c.¹²⁶. La figura giuridica dell’onere – che si caratterizza per l’assenza di interessi di terzi che rendano obbligatorio il compimento di un determinato atto¹²⁷ – non appare quindi assolutamente adeguata a spiegare la disciplina sopra descritta. Vi sono, invece, *altre trascrizioni previste a tutela della sola parte interessata*, e per le quali ha ancora senso parlare di *onere*, in quanto la relativa attuazione non è richiesta nell’interesse pubblico: si pensi, per fare qualche esempio, alla trascrizione delle domande giudiziali, che non è obbligatoria per legge, e la cui mancata attuazione non è sanzionata in capo né alle parti, né ai loro avvocati o al cancelliere¹²⁸; alla trascrizione di alcuni atti d’obbligo in materia urbanistica, richiesti dalla legge (soprattutto regionale) come “condizione” per l’ottenimento di finanziamenti agevolati, contributi pubblici, titoli abilitativi edilizi, senza che sia previsto alcun obbligo al riguardo¹²⁹; alla trascrizione degli atti di destinazione, che secondo l’opinione che appare preferibile è rimessa alla valutazione della parte interessata ad attribuire efficacia reale, ovvero meramente obbligatoria e quin-

¹²⁶ Cfr. *supra*, la nota 24. G. GABRIELLI, *Limiti di ammissibilità*, cit., p. 578, ricorda giustamente come la violazione del “dovere d’ufficio” del notaio, *ex art.* 2671 c.c. (norma posta a tutela di un “interesse diffuso tra i consociati”), costituisca fonte di responsabilità extracontrattuale nei confronti di chiunque sia stato danneggiato dall’impossibilità di attingere la relativa notizia dai pubblici registri.

¹²⁷ Sulla situazione soggettiva dell’onere, v. in particolare P. GELATO, *Onere*, in *Dig. disc. priv., Sez. civ.*, XIII, Torino, 1995, p. 46; V. DURANTE, *Onere*, in *Enc. giur.* Treccani, XXI, Roma 1990; O.T. SCOZZAFAVA, *Onere (nozione)*, in *Enc. dir.*, XXX, Milano, 1980, p. 99; F. DE STEFANO, *Onere (dir. proc. civ.)*, *ivi*, p. 114; N. IRTI, *La perfezione degli atti giuridici e il concetto di onere*, in *Norme e fatti*, Milano, 1984, p. 107.

¹²⁸ Le disposizioni di natura fiscale (artt. 6 e 7, d.lg. 31 ottobre 1990, n. 347) non pongono obblighi di trascrizione delle domande giudiziali né a carico dell’avvocato, né a carico del cancelliere (a differenza di quanto avveniva in passato, in forza dell’abrogato art. 19, l. 25 giugno 1943, n. 540); né alcun obbligo del genere è previsto dalle disposizioni di diritto civile o processuale.

¹²⁹ Si pensi – un caso per tutti – alle trascrizioni del vincolo di pertinenzialità richiesto al fine di consentire la realizzazione di parcheggi pertinenziali (Friuli-Venezia Giulia – art. 48, l. reg. 23 febbraio 2007, n. 5; Liguria – artt. 19 e 26, comma 14, l. reg. 6 giugno 2008, n. 16; Lombardia – art. 1, l. reg. 27 dicembre 2005 n. 20; Lombardia – artt. 64 e 66, l. reg. 11 marzo 2005 n. 12; Puglia – art. 4, l. reg. 15 novembre 2007, n. 33). V. sul punto G. PETRELLI, *Trascrizione immobiliare e legislazione regionale*, cit., p. 744 ss., 753 ss.

di *inter partes*, al relativo vincolo¹³⁰. Si considerino, ancora, le fattispecie di *trascrizione mobiliare*, per la maggior parte delle quali può ancora farsi riferimento al concetto di onere¹³¹.

Un altro “dogma” acriticamente tramandato è il *c.d. principio di “autoresponsabilità” del richiedente la trascrizione* – quanto alla determinazione del contenuto della nota rispetto a quello del titolo – con i correlativi limiti al relativo controllo ad opera del conservatore. Si sostiene che, essendo la nota “atto di parte”, la determinazione del relativo contenuto sia “affare” del richiedente, a carico del quale ricadrebbe, pertanto, per tale ragione l’opponibilità ai terzi delle parti del titolo non riprodotte, o non esattamente riprodotte nella nota¹³². Sulla base del medesimo principio si sosteneva, soprattutto in passato, che non spettava al conservatore verificare la conformità della nota all’atto¹³³, ovvero la completezza della nota stessa (e quindi l’assenza di omissioni); e si sostiene ancor oggi che la nota può e deve, senza particolari limitazioni, “integrare” il contenuto del titolo, con riferimento a profili in esso non contenuti¹³⁴. Contro un tale principio di “autoresponsabilità” può, innanzitutto, farsi valere l’esistenza dell’obbligo notarile di trascrizione, con il correlativo dovere del notaio, ed in genere del pubblico ufficiale, di assicurare la “fedele” riproduzione, per intero o per sunto, delle parti rilevanti del titolo (senza che possa evidentemente parlarsi di onere o

¹³⁰ G. PETRELLI, *La trascrizione degli atti di destinazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2006, II, p. 190 ss.

¹³¹ Cfr. supra, paragrafo 3, note 70 e seguenti.

¹³² Cfr. la nota 111.

¹³³ B. MARIANI, *La legge sulle tasse ipotecarie e sulle trascrizioni obbligatorie* (T.U. 30 dicembre 1923 n. 3272), cit., pp. 171 ss. e 317 (ed *ivi*, indicazioni di giurisprudenza); N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, cit., p. 489; C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 278.

¹³⁴ L’integrazione del contenuto della nota con dati non presenti nel titolo era espressamente prevista dall’art. 2304 del codice civile albertino. Riguardo all’ordinamento vigente, per la possibilità di integrazione dei dati mancanti nel titolo, mediante l’inserimento di indicazioni aggiuntive o rettificative nella nota, cfr. tra gli altri V. FALASCHI, *Pubblicità e responsabilità*, in *Riv. dir. ipot.*, 1965, p. 35; R. TRIOLA, *Della tutela dei diritti*, cit., pp. 266-267; S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, II, *L’organizzazione e l’attuazione della pubblicità patrimoniale*, a cura di G. Giacobbe e M.E. La Torre, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu e Messineo, Milano, 1989, p. 257; M. VASCELLARI, *Commentario alla Legge 27 febbraio 1985 n. 52*, cit., p. 98; Cass., 14 febbraio 1980, n. 1112, in *Vita not.*, 1981, p. 363; Cass., 11 agosto 2005, n. 16853, cit.

di autoresponsabilità per le note dallo stesso redatte). Ma deve essere, soprattutto, ancora una volta ricordato l'*interesse pubblicistico alla veridicità e completezza delle risultanze dei registri immobiliari, certamente non compatibile con la libera determinazione del contenuto delle note ad opera del privato interessato*. Interesse di natura pubblica, quindi, alla "conformità" della nota alle risultanze del titolo, il quale richiede anche che sia effettuato un controllo di tale corrispondenza all'atto dell'accettazione della formalità, e che rende "non meritevole di tutela" l'interesse del privato ad omettere parti rilevanti del titolo in sede di richiesta di trascrizione, ovvero ad integrare *ad libitum* il contenuto della nota. Ad onta, quindi, dell'inesistenza di disposizioni specifiche che facoltizzino il conservatore a controllare la corrispondenza tra titolo e nota, tale potere-dovere deve ritenersi certamente esistente (ferma la inopponibilità dei contenuti del titolo non riportati nella nota, in conformità ad orientamento pacifico). Più complessa, e da approfondire, è la questione se il conservatore possa o debba egli stesso integrare il contenuto della nota, ove lacunoso: in questa sede può solo contestarsi la validità di una risposta recisamente negativa, alla luce di quanto rilevato, e rinviando ad altra sede l'approfondimento della questione e la fissazione dei "confini" di un eventuale potere-dovere in tal senso.

Dopo quanto è stato sopra chiarito, non può essere condivisa neanche l'affermazione tralattica della *esclusione generalizzata della rilevabilità d'ufficio del difetto di trascrizione*, sostenuta dalla giurisprudenza unanime e dalla dottrina ancora maggioritaria, pur se non mancano autorevoli dissensi¹³⁵. Si tratta di tesi che discende, logicamente, dall'impostazione diffusa – sebbene non più prevalente – che ricollega al difetto di trascrizione una inopponibilità in senso tecnico¹³⁶, a volte addirittura di sola natura processuale¹³⁷; e che non appare invece coerente se si accoglie una diversa spiegazione

¹³⁵ V., per la rilevabilità d'ufficio del difetto di trascrizione, v. tra gli altri U.G. NANNINI, *Sulla pretesa non rilevabilità d'ufficio del difetto di trascrizione*, in *Riv. dir. civ.*, 1981, I, p. 209; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 497 ss.; E. FERRANTE, *Consensualismo e trascrizione*, Padova, 2008, p. 133 ss.

¹³⁶ V. per tutti M. FERRARA SANTAMARIA, *Inefficacia e inopponibilità*, Napoli, 1939, spec. p. 103 ss.; F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, II, cit., p. 734 ss.

¹³⁷ L. FERRI e P. ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., pp. 18 ss. e 181 ss.

del meccanismo di funzionamento, *erga omnes*, dell'art. 2644 c.c. riguardo al consolidamento o alla risoluzione dell'efficacia del primo acquisto non trascritto¹³⁸. Ma soprattutto, per ciò che qui più interessa, appare aberrante l'idea che – pur essendo prevista la trascrizione anche nell'interesse generale, e per molti aspetti in funzione dell'interesse pubblico in senso stretto – sia consentito al soggetto primo trascrivente di rinunciare a far valere il difetto di trascrizione della controparte, così inficiando l'attendibilità delle risultanze dei registri immobiliari e, di conseguenza, pregiudicando i suddetti interessi pubblici, nonché quello di qualsiasi terzo che, nell'ispezionare i registri immobiliari, si fermi (legittimamente) alla prima trascrizione contro il dante causa, senza accorgersi di quella successiva a carico del medesimo soggetto (ammesso che tale trascrizione successiva vi sia). La verità è che il funzionamento di un istituto di ordine pubblico non può essere rimesso alla volontà del privato interessato, soprattutto in un ambito come quello oggetto di indagine, nel quale i riflessi concreti di tale volontà individuale sarebbero essenziali per la successiva tenuta e coerenza del sistema¹³⁹. Per le medesime ragioni, deve ritenersi *rilevabile d'ufficio il difetto di continuità*

¹³⁸ V. tra gli altri F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, cit., p. 472 ss.; G. GABRIELLI, *Sul modo di operare della pubblicità a norma dell'art. 2644 c.c.*, in *Riv. not.*, 2009, p. 355 ss.

¹³⁹ Diversa è la disciplina della prescrizione, che non è rilevabile d'ufficio pur essendo inderogabile in via preventiva (art. 2936 c.c.): in quel caso una attenta dottrina ha avvertito come l'interesse protetto sia unicamente quello del debitore (interesse individuale alla liberazione dal rapporto obbligatorio, che l'art. 2936 c.c. tutela, al fine di impedire che il patto in deroga si trasformi in uno strumento di sopraffazione della parte più debole): P. VITUCCI, *La prescrizione*, I, in *Cod. civ. Comm.* Schlesinger, Milano, 1990, p. 178 ss. Il suddetto debitore può, peraltro, ben rinunciare alla prescrizione una volta decorso il relativo termine (art. 2937 c.c.); coerentemente, quindi, ne è preclusa la rilevazione d'ufficio (art. 2938 c.c.). D'altra parte, anche a non voler accedere a questa ricostruzione, e aderendo invece alla tradizionale configurazione della prescrizione come istituto di ordine pubblico (v. sul punto F.S. GENTILE, *Prescrizione estintiva e decadenza*, Roma, 1964, p. 115 ss.; C. RUPERTO, *Prescrizione e decadenza*, Torino, 1968, p. 11 ss.), non vi è dubbio che, a proposito della prescrizione, «se d'ordine pubblico ne è il fondamento, subentra invece, una volta compiutasi, l'interesse privato concreto della controparte» (V. TEDESCHI, *Lineamenti della distinzione tra prescrizione estintiva e decadenza*, Milano, 1948, p. 43); interesse privato di cui la prescrizione è un "mezzo processuale di tutela", come tale non rilevabile d'ufficio (G. PANZA, *Contributo allo studio della prescrizione*, Napoli, 1984, p. 247).

delle trascrizioni¹⁴⁰, posto che tale continuità costituisce presupposto imprescindibile ai fini della conoscibilità legale dello “stato” della proprietà immobiliare, ed è un vero e proprio cardine del sistema della trascrizione a tutela della sicurezza della circolazione giuridica¹⁴¹.

L'accentuata connotazione pubblicistica dell'istituto in esame esige, ancora, un ripensamento riguardo all'affermazione del *ruolo esclusivamente passivo del conservatore dei registri immobiliari*, e della *natura meramente formale del relativo controllo di legalità* sugli atti trascrivibili. In un contesto come quello francese ottocentesco, caratterizzato dalla facoltatività della trascrizione, e dalla sua rispondenza all'interesse esclusivo del privato richiedente, non destava stupore il ruolo assolutamente passivo del conservatore, che per espressa disposizione normativa doveva limitarsi a “copiare” gli atti a lui presentati sui registri, senza poterne in alcun modo sindacare idoneità, validità ed efficacia (in un contesto normativo nel quale era, per giunta, ammessa la trascrizione anche delle mere scritture private non autenticate). L'introduzione, con il codice italiano del 1865, del principio di autenticità del titolo, e l'istituzione della nota di trascrizione (quale “sunto” del titolo) cambiò solo in parte tale realtà: l'art. 2069 di tale codice, mentre vietava al conservatore di trascrivere in difetto di autenticità del titolo, chiariva invece espressamente che la trascrizione non poteva essere rifiutata o ritardata “neppure sotto pretesto di irregolarità nelle note”. Oggi, però, le cose sono cambiate notevolmente: l'art. 2674 del codice civile del 1942 ha innanzitutto eliminato la preclusione del rifiuto in presenza di irregolarità delle note; a seguito, poi, delle modifiche apportate dalla legge n. 52/1985 al suddetto art. 2674, il conservatore ha l'obbligo di rifiutare la trascrizione quando le note non abbiano i requisiti ed il contenuto prescritti dalla legge (ossia, se la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660, 2839 nn. 1, 3, 4 e 7 c.c.). La medesima legge n. 52/1985 ha poi introdotto l'art. 2674-bis c.c., immettendo espressamente nell'ordinamento italia-

¹⁴⁰ Per la rilevanza d'ufficio del difetto di continuità delle trascrizioni, cfr. F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, cit., p. 229; G. PETRELLI, *Trascrizione degli acquisti mortis causa e espropriazione forzata immobiliare (nota a Trib. Verbania, 7 febbraio 2003)*, in *Notariato*, 2003, p. 491 ss. *Contra*, F.S. GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 432.

¹⁴¹ F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, cit., p. 192.

no il controllo, ad opera del conservatore, sulla trascrivibilità degli atti (e quindi sulla inclusione dell'atto nell'ambito delle fattispecie tipiche trascrivibili): e quest'ultimo – per quanto l'eventuale rifiuto debba essere basato su “gravi e fondati dubbi” – non è certo un controllo di tipo meramente formale. Ma soprattutto, non si vede come possa ormai affermarsi, drasticamente e senza *nuances*, il ruolo passivo del conservatore quando la trascrizione assume una valenza così rilevante, anche a fini pubblici, come quella sopra descritta. La circostanza che il controllo da parte del conservatore debba essere necessariamente rapido – in quanto le formalità di trascrizione ed iscrizione devono essere eseguite entro la giornata nella quale sono presentate¹⁴² – non incide sulla sua natura e sul suo oggetto, che nessuna disposizione di legge circoscrive espressamente al solo profilo formale¹⁴³, e che i principi di diritto amministrativo invece implicano, come parte integrante del *controllo dell'esistenza dei presupposti e della legalità dell'azione amministrativa*¹⁴⁴. Del resto, la stessa dottrina che afferma la natura formale del controllo del conservatore con riferimento alle trascrizioni ne ribadisce, inve-

¹⁴² Coglie probabilmente nel segno chi, in dottrina, enfatizza le particolari esigenze di celerità proprie dell'istituto della pubblicità immobiliare, connesse alla rilevanza della priorità nell'esecuzione delle formalità; esigenze di celerità che vietano al conservatore di “ritardare” la trascrizione (art. 2674, comma 2, c.c.), e gli impongono di accettare entro la giornata, ed annotare nello stesso termine nel registro generale d'ordine, le formalità richieste (artt. 2678 e 2680 c.c.): L. FERRI e P. ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., pp. 464-465.

¹⁴³ Per la natura “sostanziale” del controllo di legalità da operarsi dal conservatore, v. M. D'ORAZI FLAVONI, *Conservatore dei pubblici registri*, in *Enc. dir.*, IX, Milano, 1961, p. 159 ss.; D. MALTESE, *Registri immobiliari*, *ivi*, XXXIX, Milano, 1988, p. 473 ss. V. anche G. GABRIELLI, *Questioni recenti in tema di pubblicità immobiliare*, cit., p. 824 ss.

¹⁴⁴ Sul principio di legalità dell'azione amministrativa, v. AA.VV., *Il principio di legalità nel diritto amministrativo che cambia*, Milano, 2008; E. RINALDI, *Lezioni sul principio di legalità*, Torino, 2007; A. ALÌ, *Il principio di legalità nell'ordinamento comunitario*, Torino, 2005; AA.VV., *Principio di legalità e amministrazione di risultati*, a cura di M. Immordino e A. Police, Torino, 2004; N. BASSI, *Principio di legalità e poteri amministrativi impliciti*, Milano, 2001; F. MANGANARO, *Principio di legalità e semplificazione dell'attività amministrativa*, I, *Profili critici e principicostruttivi*, Napoli, 2000; M.R. DONNARUMMA, *Il principio di legalità nella dinamica dei rapporti costituzionali*, Padova, 1988; R. GUASTINI, *Legalità (principio di)*, in *Dig. disc. pubbl.*, IX, Torino, 1994, p. 84; L. CARLASARE, *Legalità (principio di)*, in *Enc. giur.* Treccani, XVIII, Roma, 1990; S. FOIS, *Legalità (principio di)*, in *Enc. dir.*, XXIII, Milano, 1973, p. 659; G. LOMBARDI, *Legalità e legittimità*, in *Noviss. dig. it.*, IX, Torino, 1963, p. 577.

ce, la natura sostanziale riguardo alle cancellazioni (pur in assenza di una disciplina normativa differente per i due tipi di formalità)¹⁴⁵. Dal raffronto con altre forme di pubblicità legale si evince, piuttosto, che il funzionario preposto alla tenuta dei registri deve effettuare un controllo di legalità sostanziale degli atti da iscrivere quando è in gioco l'interesse pubblico¹⁴⁶, mentre viene previsto un controllo meramente formale della documentazione esibita solo laddove siano principalmente in gioco interessi di natura privata (come avviene per la trascrizione nei registri della proprietà industriale¹⁴⁷). Sembra, inoltre, emergere dal sistema un principio generale, in base al quale ove sia previsto a monte il controllo di legalità da parte del pubblico ufficiale incaricato della formazione dell'atto da iscrivere, il controllo delle "condizioni richieste dalla legge per l'iscrizione" si riduce alla verifica formale della documentazione: ciò è disposto espressamente riguardo alle iscrizioni da eseguirsi nel registro delle imprese¹⁴⁸. È quanto deve ritenersi anche riguardo alla trascrizione immo-

¹⁴⁵ V., tra gli altri, G. OBERTO, *Rifiuto di trascrizione e trascrizione con riserva nel sistema della L. 27 febbraio 1985, n. 52*, in *Riv. dir. civ.*, 1990, I, p. 266 ss.

¹⁴⁶ Si riconosce, ad esempio, pacificamente che l'ufficiale di stato civile è tenuto a controllare la legalità degli atti che è chiamato a ricevere (e pubblicare): A. PASSARELLI, *Stato civile*, in *Dig. disc. pubbl.*, XV, Torino, 1999, p. 45; M.C. ANDRINI, *Gli atti dello stato civile*, in *Tratt. dir. priv.* Rescigno, 4, Torino, 1997, p. 985; G. MARZIALE, *Stato civile*, in *Enc. giur.* Treccani, XXX, Roma, 1993, pp. 4 e 7; F. SCARDULLA, *Stato civile*, in *Enc. dir.*, XLIII, Milano, 1990, p. 941; L. FERRI, *Degli atti dello stato civile*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1973, p. 46 (quest'ultimo, significativamente, afferma che è invece diversa la posizione del conservatore dei registri immobiliari, il quale sarebbe tenuto a verificare la sussistenza di «certe condizioni meramente estrinseche e formali», motivando sul presupposto che «la ragione della diversità risiede nel fatto che *agli atti di stato civile corrisponde un preminente interesse pubblico, mentre nei registri immobiliari giocano interessi privati soltanto* (corsivo nostro)»).

¹⁴⁷ Cfr. l'art. 138, comma 4, d.lg. 10 febbraio 2005, n. 30: «L'Ufficio italiano brevetti e marchi, *esaminata la regolarità formale degli atti*, procede, senza ritardo, alla trascrizione con la data di presentazione della domanda».

¹⁴⁸ Ai sensi dell'art. 31, comma 2-ter, l. 24 novembre 2000, n. 340, come aggiunto dall'art. 13-ter, d.l. 25 ottobre 2002, n. 236, nel testo integrato dalla legge di conversione 27 dicembre 2002, n. 284, i pubblici ufficiali roganti o autenticanti gli atti soggetti a deposito ed iscrizione nel registro delle imprese, siano gli stessi atti inviati per via telematica, presentati su supporto informatico o allegati in copia in forma cartacea, «possono in ogni caso richiederne direttamente l'esecuzione al *registro delle imprese che esegue le formalità, verificata la regolarità formale della documentazione*». In tal senso dispongono, espressamente, anche gli artt. 2330, comma 3, ultima parte, e

biliare: anche per essa concorre a *delimitare l'ambito del controllo del conservatore* – accanto alla tassatività delle cause di rifiuto delle formalità richieste, *ex art. 2674 c.c.* – l'esistenza, a monte e nella maggior parte dei casi, del *controllo di legalità sostanziale operato dal notaio* o altro pubblico ufficiale incaricato di formare il titolo *ex art. 2657 c.c.* (al cui intervento consegue una “presunzione di legittimità” del relativo operato, mentre per alcuni profili – ad esempio, l'accertamento dell'identità personale delle parti – vi è addirittura l'efficacia probatoria piena *ex art. 2699 c.c.*). *Nei casi, invece, in cui non vi è un filtro preventivo di legalità, il potere di controllo di legalità del conservatore si “riespande”*. Significativa, in quest'ultimo senso, è la disciplina della trascrizione delle sentenze e dei provvedimenti giudiziari stranieri – automaticamente riconosciuti in Italia ai sensi degli artt. 64 e seguenti della legge 31 maggio 1995, n. 218 – che richiede un vaglio preliminare di detti provvedimenti anche in rapporto alla loro conformità all'ordine pubblico internazionale: questa disciplina – pur potendosi, nei casi più complessi, richiedere la “delibazione” giudiziale *ex art. 67* della legge n. 218/1995 – certamente non si concilia con un controllo “meramente formale” del conservatore¹⁴⁹. Si pensi, anco-

2436, comma 2, richiamati dagli artt. 2463 e 2480, 2523 e 2545-*novies* del codice civile. Il complesso di tali disposizioni evidenzia quindi l'esistenza di un vero e proprio *principio generale*, in base al quale *il controllo sostanziale di legalità degli atti soggetti a pubblicità commerciale è operato dal notaio*, e proprio in funzione di ciò *il conservatore del registro delle imprese deve limitarsi al mero controllo formale degli atti da iscrivere* (C. IBBA, *La pubblicità delle imprese*, Padova, 2006, p. 48 ss.). Laddove, invece, debba procedersi all'iscrizione di atti non controllati a monte dal pubblico ufficiale rogante o autenticante (si pensi a molte iscrizioni riguardanti le imprese individuali), riprende vigore il principio generale che esige, anche sul piano sostanziale, il controllo “delle condizioni richieste dalla legge per l'iscrizione”, imposto dall'art. 2189 c.c., e dall'art. 11, comma 6, d.P.R. 7 dicembre 1995, n. 581.

¹⁴⁹ Con circolare del Ministero di Grazia e Giustizia 7 gennaio 1997, n. 1/50/FG/29, riportata in F. MOSCONI, *Diritto internazionale privato e processuale*, II, Torino, 1997, p. XIII ss., ed in *Riv. dir. int. priv. proc.*, 1997, p. 224, sono state fornite istruzioni per l'esecuzione delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni in pubblici registri sulla base di sentenze straniere riconosciute ai sensi degli artt. 64 e seguenti della legge 218/1995. In sintesi, la circolare demanda al conservatore la valutazione circa la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge: in caso di valutazione positiva, lo stesso effettua direttamente la trascrizione, in caso negativo deve rivolgersi al Procuratore della Repubblica, il quale potrà, a sua volta, o ordinare la trascrizione, o comunicare la propria valutazione negativa. In quest'ultimo caso, il conservatore dei registri immobiliari ne darà notizia scritta alla

ra, alle sentenze con le quali viene accertata l'autenticità della sottoscrizione di scritture private, in relazione alle quali il giudice – salvo il rilievo d'ufficio, nei limiti ammessi, dell'eventuale nullità – certamente non verifica la sussistenza della legittimazione e dei poteri di rappresentanza, il cui controllo deve allora ritenersi rimesso, in quel caso, al conservatore¹⁵⁰.

parte interessata, la quale potrà esperire il procedimento di cui all'art. 67 della legge n. 218/1995. Si ritiene pacificamente che non sia ordinariamente richiesta alcuna delibazione ai fini della trascrizione immobiliare, che non costituisce "attuazione" nel senso dell'art. 67 (essendo, quindi, richiesta la delibazione esclusivamente per l'esecuzione forzata, ordinaria o speciale, o in caso di contestazione): M.G. CIVININI, *L'efficacia delle sentenze straniere*, in M. IEVA (a cura di), *La condizione di reciprocità. La riforma del sistema italiano di diritto internazionale privato*, Milano 2001, pp. 433 e 451; G. CARELLA, *Riconoscimento di sentenze e di atti stranieri*, in *Enc. dir., Agg.*, IV, Milano, 2000, p. 1081 ss. e spec. 1084 ss.; T. BALLARINO, *Diritto internazionale privato*, Padova, 1999, p. 157; F. MARONGIU BUONAIUTI, *Il riconoscimento e l'esecuzione delle sentenze straniere e la circolare ministeriale agli uffici di stato civile*, in *Riv. dir. int. priv. proc.*, 1998, p. 375; G. MANZO, *Sentenze straniere e registri dello stato civile*, in *Foro it.*, 1997, V, c. 145; F. SALERNO, *La circolare ministeriale "esplicativa" sull'iscrizione delle sentenze straniere nei registri dello stato civile*, in *Riv. dir. int.*, 1997, p. 178; S. TONDO, *Appunti sulla efficacia di sentenze e atti stranieri*, in *Studi e Materiali*, 5.1, a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, Milano, 1998, p. 404 ss.; F. MOSCONI, *Diritto internazionale privato*, I, Torino, 1996, p. 163; F. CARPI, *L'efficacia delle sentenze ed atti stranieri*, in *La riforma del sistema di diritto internazionale privato e processuale*, Milano, 1996, p. 151.

¹⁵⁰ I poteri officiosi del giudice, nell'ipotesi indicata nel testo, non si estendono al controllo della capacità e della legittimazione delle parti (ed alla sussistenza del potere di rappresentanza). Il rimedio a tale incongruenza – in grado di restituire coerenza al sistema e quindi di assicurarne la ragionevolezza (e legittimità costituzionale) – può essere rinvenuto sul piano interpretativo: stante il mancato intervento di una figura istituzionale come quella del notaio, che assicuri le verifiche preliminari necessarie, può ritenersi che – nelle fattispecie di accertamento giudiziale delle sottoscrizioni di una scrittura privata non autenticata – il controllo di capacità e legittimazione debba essere svolto dal conservatore dei registri immobiliari. Un indizio in tal senso si rinviene nella recente legislazione: l'art. 13, comma 8-*octies*, d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, nel testo risultante dalla legge di conversione 2 aprile 2007, n. 40, nel disciplinare una procedura semplificata di cancellazione delle ipoteche a garanzia di mutui, senza l'intervento del notaio, stabilisce che la comunicazione di estinzione del debito, da trasmettersi al conservatore da parte del creditore, deve aver luogo con modalità «tali da assicurare la provenienza della stessa dal creditore o da persona da questi addetta o preposta a qualsiasi titolo»: il che significa che *il conservatore dei registri immobiliari deve essere messo in grado di verificare anche la sussistenza dei poteri di rappresentanza* in capo alla persona fisica che materialmente sottoscrive la comunicazione (in tal senso, v. la successiva disciplina regolamentare, dettata dall'art. 4 del provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio del 25 maggio

Pure la ricorrente affermazione della *presunta "eccezionalità" dell'istituto della trascrizione* merita di essere revocata in dubbio. In un ambiente culturale, come quelli francese e italiano ottocenteschi, dominati dalla mistica del principio consensualistico – la cui forza fu tale da determinare addirittura l'esclusione dell'efficacia dichiarativa della trascrizione nel codice napoleonico¹⁵¹ – aveva probabilmente senso affermare una tale eccezionalità per un istituto, il cui ambito di applicazione era comunque molto più circoscritto rispetto a quello odierno, ed il cui funzionamento poteva addirittura comportare la privazione della proprietà a danno del primo acquirente secondo trascrivente (esito, questo, la cui tendenziale incompatibilità con la sacralità del diritto di proprietà, allora indiscussa¹⁵², oltre che con dogmi romanistici all'epoca considerati *ratio scripta*¹⁵³, può essere agevolmente colta). Anche sul piano formale, la *loi hypothécaire* francese del 23 marzo 1855 fu approvata quale legge "speciale", che in quanto tale non avrebbe potuto né dovuto levare (come si disse allora) una "mano sacrilega" sul *Code Napoléon*¹⁵⁴, e che quin-

2007; nonché G. PETRELLI, *Cancellazione di ipoteche a garanzia di mutui nella legge 2 aprile 2007, n. 40*, in *Notariato*, 2007, p. 291 ss.).

¹⁵¹ Per la storia di tale vicenda, cfr. J.M. OHNET, *Le code civil et la publicité foncière: un rendez-vous manqué*, in *Le code civil français en Alsace, en Allemagne et en Belgique*, Strasbourg, 2006, p. 155 ss. I lavori preparatori sono consultabili in P.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, XV, Paris, 1827, p. 386 ss.; per il relativo commento, v. tra gli altri R.T. TROPLONG, *Commentaire des privilèges et hypothèques*, I, Bruxelles, 1844, p. 7 ss.; E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 98 ss.; J.G. FERRON, *Etude historique et critique sur la publicité des droits réels immobiliers*, cit., p. 124 ss.; V. COLORNI, *Per la storia della pubblicità immobiliare e mobiliare*, cit., p. 230 ss.

¹⁵² Cfr. per tutti S. RODOTÀ, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata*, Bologna, 1990, p. 75 ss.

¹⁵³ Oltre che al principio consensualistico, la regola di conflitto basata sulla priorità della trascrizione deroga sia al principio *prior tempore potior iure* (da intendersi come prevalenza di colui che, in ordine di data, perfeziona anteriormente il proprio acquisto, a prescindere dalla successiva pubblicità); sia – per quanto concerne in particolare la disciplina di conflitto dettata dagli artt. 2652 e 2653 c.c. – ai principi, propri degli acquisti a titolo derivativo, per cui *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habeat*, e *resoluto iure dantis, resolvitur et ius accipientis*.

¹⁵⁴ Cfr. il resoconto dei lavori preparatori della legge francese del 1855, riportato in R.T. TROPLONG, *Privileges et hypothèques: commentaire de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire*, cit., p. V (in particolare l'*exposé des motifs* di

di anche sul piano formale rifletteva l'eccezionalità dell'istituto della trascrizione. Nel 1865 il legislatore italiano fece, invece, la scelta, significativa, di incorporare la disciplina relativa nel codice civile, che come già visto rispondeva ad esigenze già molto diverse. Oggi l'estensione enormemente più ampia del raggio di azione dell'istituto, il generalizzato utilizzo della pubblicità legale allo scopo di dirimere i conflitti propri della circolazione giuridica, la valenza pubblicistica di essa, il diffuso accoglimento dei principi di affidamento ed apparenza, induce a distinguere nettamente i rapporti tra le parti da un lato, e le vicende circolatorie riguardanti i terzi dall'altro: evidenziando come su quest'ultimo versante *l'impiego della pubblicità legale ai fini della soluzione dei conflitti* – per non parlare degli altri utilizzi dell'istituto – *costituisce ormai la regola e non più l'eccezione*¹⁵⁵. L'interpretazione sistematica può, allora, condurre all'applicazione del criterio della priorità della trascrizione anche laddove manchi un'espressa disposizione legislativa in tal senso, ogni qualvolta ciò risulti funzionale al miglior soddisfacimento dell'interesse pubblico¹⁵⁶.

Alla luce di quanto detto non può non essere riesaminata criticamente *l'affermazione della tassatività delle fattispecie trascrivibili*, almeno nell'apparente rigidità con cui la stessa è formulata. Non si vuole qui sostenere che qualsiasi trascrizione debba essere ammessa anche se non prevista dalla legge, utile o dannosa che sia per la circolazione giuridica, e va certamente verificata l'interferenza con i principi di legalità dell'azione amministrativa e di tipicità dei relativi atti¹⁵⁷. Ma non possono neanche trascurarsi i numerosi indici,

Suin). Analogamente il *Rapport* di De Belleyme, relativo al suddetto progetto di legge (*ivi*, p. XXVII).

¹⁵⁵ Interessanti considerazioni, sul punto, si rinvengono in E. FERRANTE, *Consensualismo e trascrizione*, cit., pp. 64 e 93 ss.

¹⁵⁶ In materia di registro delle imprese, la dottrina ha ritenuto «centrale il ruolo giocato dall'art. 2193 quale norma generale regolatrice dell'efficacia della pubblicità, in virtù della quale tutte le volte che non si rinvenga una norma di legge che attribuisca all'iscrizione una "diversa efficacia" opererà la regola della dichiaratività»: C. IBBA, *Registro delle imprese*, in *Riv. not.*, 2008, p. 521 ss.

¹⁵⁷ Cfr. S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, cit., p. 336; G. GABRIELLI, *Pubblicità legale e circolazione dei diritti*, cit., p. 434, nota 20. Per il dibattito sull'attualità ed i limiti del principio di tipicità degli atti amministrativi, v. B. CAVALLO, *Provvedimenti e atti amministrativi*, Padova, 1993, pp. 35 ss. e 77 ss.; R. VILLATA e M. RAMAJOLI, *Il provvedimento amministrativo*, Torino, 2006, p. 26 ss.

già evidenziati, di un sostanziale cambiamento di prospettiva da parte del legislatore, né il formante giurisprudenziale che rivela, anch'esso, una significativa evoluzione. Si pensi, per fare solo qualche esempio recente, alla trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa di abitazione della famiglia di fatto¹⁵⁸, o della domanda giudiziale diretta a far valere i limiti legali della proprietà¹⁵⁹: fattispecie, queste, nelle quali la giurisprudenza – riprendendo una strada già percorsa riguardo ad altri tipi di pubblicità legale¹⁶⁰ – ha superato l'ostacolo rappresentato dall'assenza di un'espressa disposizione che tali trascrizioni ammettesse, facendo leva su argomentazioni di tipo sistematico, sull'affermata possibilità di interpretazione estensiva (che come è noto è difficile distinguere dall'analogia¹⁶¹), sull'esigenza di "adeguamento" ai principi e valori costituzionali. Dottrina autorevole ha ritenuto, d'altra parte, che il principio di tipicità è rispettato anche quando la pubblicità legale non sia prevista espressamente dalla legge, ma sia desumibile dall'interpretazio-

¹⁵⁸ Corte cost., 21 ottobre 2005, n. 394, cit.

¹⁵⁹ Cass., Sez. un., 12 giugno 2006, n. 13523, cit.

¹⁶⁰ Sulla pubblicità nei registri di stato civile della riconciliazione tra coniugi, ammessa dalla giurisprudenza prima della riforma dell'ordinamento dello stato civile, v. Cass., 5 dicembre 2003, n. 18619, cit.

Vi è poi un diffuso orientamento giurisprudenziale che ammette la trascrizione nel registro delle imprese delle domande giudiziali, pur in assenza di previsioni di legge in tal senso; v., per il dibattito sul punto, A.D. SCANO, *Il problema dell'iscrivibilità nel registro delle imprese della revocatoria del trasferimento di partecipazioni in s.r.l. (nota a Trib. Roma 4 luglio 2007)*, in *Giur. comm.*, 2008, II, p. 911; N. FACCHIN, *Trasferimento di quota di s.r.l.: iscrivibile nel registro delle imprese la domanda di accertamento della simulazione*, in *Obbl. contr.*, 2008, p. 819; A. PICCHIONE, *Sequestro giudiziario di quote di s.r.l. (nota a Trib. Isernia 30 marzo 2007)*, in *Notariato*, 2007, p. 635; C. IBBA, *Cessioni di quote di s.r.l. e domande giudiziali: pubblicità d'impresa vs. pubblicità immobiliare*, in *Riv. dir. priv.*, 2007, p. 395; M.C. LUPETTI, *Iscrizione nel registro delle imprese della domanda di simulazione del trasferimento di quote di s.r.l. (nota a Trib. Ferrara 9 maggio 2005)*, in *Società*, 2006, p. 488.

¹⁶¹ Sulla problematica distinzione – nei casi concreti – tra analogia e interpretazione estensiva, v. di recente la monografia di M. FRACANZANI, *Analogia e interpretazione estensiva nell'ordinamento giuridico*, Milano, 2003, *passim*; N. BOBBIO, *Ancora intorno alla distinzione tra interpretazione estensiva e analogia*, in *Giur. it.*, 1968, I, 1, c. 695. Per la svalutazione della distinzione, v. tra gli altri R. SACCO, *L'interpretazione*, in *Le fonti non scritte e l'interpretazione*, in *Tratt. dir. civ.* Sacco, Torino, 1999, p. 287, nota 10; R. QUADRI, *Dell'applicazione della legge in generale*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1974, p. 300.

ne sistematica¹⁶². Si consideri, poi, che anche la dottrina piú rigorosa nel ribadire il principio di tassatività finisce per ammettere, nelle concrete fattispecie, la trascrizione di atti non espressamente contemplati dalla legge, impiegando di fatto il criterio dell'analogia¹⁶³. Per tornare al tema della presente indagine, se è vero che la completezza dei registri immobiliari, e la corrispondenza delle relative risultanze alla realtà giuridica, rappresenta un obiettivo tendenziale del sistema, ed un valore positivo in considerazione degli interessi pubblici coinvolti, non si vede quale ragione dovrebbe precludere, ad esempio, la trascrivibilità di atti d'obbligo in materia urbanistica, o di obbligazioni *propter rem* previste dalla legge e, come tali, opponibili ai terzi, o del mutamento della denominazione sociale di un ente¹⁶⁴. Il problema consiste, evidentemente, nel tracciare la linea di demarcazione tra le trascrizioni ammesse e quelle vietate, il che richiede un approfondimento che non può essere qui affrontato, oltre ad una valutazione, caso per caso, del bilanciamento ottimale degli interessi in presenza, alla luce dei principi di affidamento, certezza del diritto e sicurezza delle contrattazioni, non disgiunta da considerazioni equitative e di analisi economica del diritto¹⁶⁵. Le

¹⁶² G. MARASÀ e C. IBBA, *Il registro delle imprese*, Torino, 1997, p. 112 ss.; C. IBBA, *Il "sistema" della pubblicità di impresa, oggi*, in *Riv. dir. civ.*, 2005, I, p. 603 ss. Nel medesimo senso, in giurisprudenza, Trib. Bologna, 26 ottobre 1995, in *Foro it.*, 1996, I, c. 3796; Trib. Rovigo, 11 febbraio 2004, in *Dir. fall.*, 2004, II, p. 617.

¹⁶³ Si pensi, un esempio per tutti, alla trascrizione del negozio di cessione del contratto preliminare, non prevista dalla legge ma ammessa – nonostante l'adesione rigorosa al principio di tassatività delle trascrizioni – tra gli altri da F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 742 ss.

¹⁶⁴ La prassi amministrativa ha, a sua volta, ampliato il raggio di azione della trascrivibilità, ammettendo alla pubblicità fattispecie non espressamente previste dalla legge, come la trasformazione di società, il mutamento di denominazione o ragione sociale, o della sede sociale, la rinuncia all'azione di riduzione per lesione di legittima, ed altre ipotesi ancora: v. la Circ. Min. Fin. 2 maggio 1995, n. 128/T, paragrafo 1.2.

¹⁶⁵ Sull'esigenza di realizzare un equilibrio tra elemento formale e sostanziale del diritto, cfr. A. FALZEA, *Forma e sostanza nel sistema culturale del diritto*, in *Ricerche di teoria generale del diritto*, cit., p. 178 ss.; V. FROSINI, *La lettera e lo spirito della legge*, Milano, 1998, p. 184 (ed *ivi* il richiamo alla metafora platonica del cocchio trainato da due cavalli); N. IRTI, *La proposta della neo-esegesi (a modo di prefazione)*, in *L'età della decodificazione*, Milano, 1999, p. 131. Per il confronto tra i metodi formalistici ed anti-formalistici dell'interpretazione, sulla base degli opposti obiettivi della certezza del diritto e dell'equità, cfr. N. BOBBIO, *Sul ragionamento dei giuristi*, in P. COMANDUCCI e R.

linee direttrici di tale indagine – che dovrà comunque essere condotta con metodo rigoroso e con adeguato approfondimento – non potranno prescindere da due presupposti. In primo luogo, l'evidente ragionevolezza¹⁶⁶ della soluzione positiva, in ordine alla trascrivibilità di quelle fattispecie a cui la lettera della legge o l'interpretazione sistematica ricollegano, già sul piano del diritto sostanziale, effetti opponibili ai terzi. Il che conduce, ad esempio, ad ammettere la trascrizione delle obbligazioni *propter rem*; e per converso porta ad escludere la trascrivibilità dei divieti convenzionali di alienazione *ex art. 1379 c.c.*, che *per tabulas* producono effetto solo tra le parti; o del comodato immobiliare, per l'inesistenza in quest'ultimo caso di un principio equivalente a quello espresso dal brocardo *emptio non tollit locatum*¹⁶⁷. In secondo luogo, l'ammissione della trascrivibilità di atti – in assenza di espressa disposizione di legge in tal senso – non può comunque implicare l'obbligo di richiedere la medesima trascrizione, né tanto meno l'applicazione di sanzioni¹⁶⁸: si tratta, più semplicemente, di una trascrizione “facoltativa” (come quella delle do-

GUASTINI (a cura di), *L'analisi del ragionamento giuridico*, II, Torino, 1989, p. 163; J. WROBLEWSKI, *Il ragionamento giuridico nell'interpretazione del diritto*, *ivi*, p. 287 ss.

¹⁶⁶ È ormai estremamente diffuso l'impiego del canone di ragionevolezza nell'interpretazione della legge: v., per limitarsi alle trattazioni organiche della questione, A. RICCI, *Il criterio della ragionevolezza nel diritto privato*, Padova, 2007; F. MODUGNO, *La ragionevolezza nella giustizia costituzionale*, Napoli, 2007; AA.VV., *Eguaglianza, ragionevolezza e logica giuridica*, a cura di G. Maniaci, Milano, 2006; L. D'ANDREA, *Ragionevolezza e legittimazione del sistema*, Milano, 2005; M. LA TORRE e A. SPADARO, *La ragionevolezza nel diritto*, Torino, 2002; AA.VV., *Ragionevolezza e interpretazione*, in *Ars interpretandi*, 2002; A. MORRONE, *Il custode della ragionevolezza*, Milano, 2001; R. BIN, *Diritti e argomenti. Il bilanciamento degli interessi nella giurisprudenza costituzionale*, Milano, 1992; A. MORRONE, *Bilanciamento (giustizia costituzionale)*, in *Enc. dir., Ann.*, II, 2, Milano, 2008, p. 185; A. CERRI, *Ragionevolezza delle leggi*, in *Enc. giur.* Treccani, *Agg.*, XXV, Roma, 2005; L. PALADIN, *Ragionevolezza (principio di)*, in *Enc. dir., Agg.*, I, Milano, 1997, p. 898; J. LUTHER, *Ragionevolezza delle leggi*, in *Dig. disc. pubbl.*, XII, Torino, 1997, p. 341; A. CERRI, *Ragionevolezza delle leggi*, in *Enc. giur.* Treccani, XXV, Roma, 1994.

¹⁶⁷ Per l'intrascrivibilità del comodato immobiliare, v. tra le altre Cass., 24 maggio 1955, n. 1537, in *Giur. it.*, 1957, I, 1, c. 1051, ed in *Rep. Foro it.*, 1955, voce *Trascrizione*, n. 19.

¹⁶⁸ È diffusa l'opinione secondo la quale l'imposizione ai privati interessati di obblighi e adempimenti formali impliciti “scelte normative strettamente appartenenti alla competenza del legislatore”, pur quando le relative regole siano “deducibili da principi sistematici”: cfr. in tal senso L. MENGONI, *Relazione al disegno di legge per la modifica della legge tavolare (atti condizionati e trascrizione del preliminare)*, in *Riv. not.*, 2001, p. 737.

mande giudiziali, o di alcuni atti d'obbligo), che il soggetto interessato può richiedere ed ottenere senza dover sottostare a termini rigorosi o sanzioni per la relativa omissione, o per il ritardo nella richiesta.

7. Quanto sopra, *de iure condito*. Non vi è dubbio, peraltro, che sotto diversi profili la vigente disciplina in materia di trascrizione risente ancora eccessivamente della sua originaria impostazione "privatistica", ed è pertanto, in tal senso, scarsamente compatibile con le nuove funzioni da essa assunte. Lo studio dell'istituto non può, quindi, prescindere dall'individuazione delle linee direttrici di una auspicata riforma legislativa che affronti, con consapevolezza ed in modo organico, i nodi più intricati e le lacune e contraddizioni più evidenti, al fine di renderne l'intera disciplina maggiormente coerente.

Per un verso, è la stessa efficacia meramente "dichiarativa", cioè non "costitutiva", della trascrizione "tipica" a rappresentare un elemento di incoerenza nell'odierno panorama normativo. Se risponde all'interesse pubblico la possibilità di individuare in modo trasparente, con celerità e affidabilità, l'attuale proprietario di un bene immobile, al fine di assoggettarlo agli obblighi tributari ed eventualmente sanzionarlo, di seguire il movimento di capitali illeciti, di prevenire oltre che reprimere fenomeni criminosi o infrazioni amministrative, di svolgere nei suoi confronti procedure esecutive o espropriative o procedimenti amministrativi in genere, è evidente come sia poco funzionale, rispetto a tale interesse, una normativa che assegni validità ed efficacia *erga omnes* – con la sola eccezione del titolare di diritti incompatibili che abbia trascritto per primo – ad un atto negoziale tra privati non pubblicato (e possibilmente non munito di forma autentica, e quindi non riconducibile con certezza a colui che ne appare autore). Un tale sistema, del resto, non appare né efficiente né equo già sul piano dei rapporti privatistici, in quanto – evidenziando proprietà "apparenti" – genera evidenti inconvenienti: ad esempio, per il creditore che abbia necessità di individuare il proprietario civilmente responsabile per danni arrecati dalla cosa o dalla rovina dell'edificio¹⁶⁹,

¹⁶⁹ V. per il problema P.G. MONATERI, *La sineddoche*, Milano, 1984, p. 337; G. GABRIELLI, *Limiti di ammissibilità*, cit., p. 577.

ovvero la consistenza patrimoniale immobiliare del proprio debitore (art. 2740, comma 1, c.c.)¹⁷⁰, o ancora il debitore tenuto, in quanto proprietario, al pagamento delle spese condominiali¹⁷¹. Con spreco, nei suddetti casi, di attività processuale, e quindi con esternalità negative anche per lo Stato. Per non parlare degli inconvenienti riguardo all'identificazione del soggetto passivo dei tributi fondiari, o della protezione penalistica della proprietà¹⁷². La verità è che la società odierna è molto più evoluta e complessa di quella ottocentesca, non vi sono più le difficoltà di un tempo a recarsi da un notaio per far redigere o autenticare un atto idoneo alla pubblicità, e non sembra esservi più alcuna ragione per consentire il trasferimento della proprietà immobiliare con una mera scrittura privata non autenticata (art. 1350 c.c.). Appare, quindi, auspicabile l'attribuzione di *efficacia costitutiva alla pubblicità immobiliare*, così da rendere le risultanze dei pubblici registri il più possibile vicine alla realtà.

Il medesimo interesse pubblico esige che venga quantomeno ampliato, rispetto alla situazione attuale¹⁷³, l'ambito delle *fattispecie trascrivibili d'ufficio ad opera del conservatore*. Il potere-dovere di iscri-

¹⁷⁰ P.G. MONATERI, *o.c.*, pp. 328 ss. e 364. Cfr. anche, per ulteriori problemi nascenti dalla "dissociazione" tra proprietà reale e proprietà risultante dai registri immobiliari, A. CHIANALE, *Obbligazioni di dare e trasferimento della proprietà*, Milano, 1990, p. 135 ss.

¹⁷¹ Sul punto, v. tra gli altri N. IZZO, *Sull'apparenza del diritto nel condominio e l'onere di consultazione dei registri immobiliari* (nota a Cass. S.U. 8 aprile 2002 n. 5035, e Cass. 4 gennaio 2002 n. 65), in *Giust. civ.*, 2002, I, p. 1836; C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le sezioni unite compongono il contrasto di giurisprudenza* (nota a Cass. S.U. 8 aprile 2002 n. 5035), in *Corr. giur.*, 2002, p. 1582; G. GALLI, *Condominio apparente, normativa di correttezza, diligenza*, in *Scritti in onore di M. Comporti*, II, Milano, 2008, p. 1407; Cass., 31 marzo 2006, n. 7629, in *Giust. civ.*, 2007, I, p. 670.

¹⁷² R. SACCO, *Modificazione (soggettiva) della proprietà e dissociazione del diritto*, in *Studi in onore di G. Scaduto*, III, Padova, 1970, p. 123 ss.

¹⁷³ Attualmente, nel sistema della trascrizione di diritto comune, il conservatore iscrive d'ufficio unicamente l'ipoteca legale (art. 2834 c.c.), e trascrive d'ufficio unicamente il fondo patrimoniale istituito per testamento (art. 2647, ultimo comma, c.c.). Molto più ampio è il novero delle iscrizioni eseguibili d'ufficio nel sistema tavolare vigente nelle c.dd. nuove province: cfr. G. GABRIELLI e F. TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*, cit., pp. 70 ss. e 656 ss.; G. GABRIELLI, *Libri fondiari*, in *Dig. disc. priv.*, *Sez. civ.*, XI, Torino, 1994, p. 5.

zione o trascrizione d'ufficio ad opera del funzionario preposto alla tenuta dei pubblici registri presuppone sia l'obbligatorietà della pubblicità legale (ed infatti non aveva senso nel sistema originario di trascrizione facoltativa, presente ancora nel codice civile del 1865); sia la prevalenza dell'interesse pubblico alla sua attuazione, rispetto all'interesse privato alla sua (eventuale) non attuazione¹⁷⁴. Sono significative, sul punto, le disposizioni dettate in materia di registro delle imprese¹⁷⁵, di registri dello stato civile¹⁷⁶, di registrazione delle

¹⁷⁴ S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, cit., p. 337 ss. Paradossalmente, la trascrizione d'ufficio potrebbe essere difficilmente prevista se si assegnasse alla formalità efficacia costitutiva, e quindi di *modus acquirendi* della proprietà (in quel caso, infatti, dalla pubblicità dipenderebbe l'acquisto del diritto, che non può che essere rimesso alla volontà delle parti interessate). Mentre avrebbe più senso quando la formalità ha efficacia dichiarativa (con effetto, cioè, di rendere opponibile l'acquisto già compiutosi, e quindi di "allineare" le risultanze dei pubblici registri alla realtà): G. FERRI, *Imprese soggette a registrazione*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1963, p. 25.

¹⁷⁵ Gli artt. 2190 e 2191 c.c. disciplinano, rispettivamente, l'iscrizione e la cancellazione d'ufficio: v. sul punto A. PAVONE LA ROSA, *Il registro delle imprese*, cit., p. 615 ss.; G. FERRI, *o.u.c.*, p. 23 ss.; G. RAGUSA MAGGIORE, *Il registro delle imprese*, in *Cod. civ. Comm.* Schlesinger, Milano, 1996, p. 91 ss.; G. MARASÀ e C. IBBA, *Il registro delle imprese*, cit., p. 188 ss.; E. BOCCHINI, *Manuale del registro delle imprese*, Padova, 1999, p. 290 ss.; A. PAVONE LA ROSA, *Il registro delle imprese*, in *Tratt. dir. comm.* Buonocore, Torino, 2001, p. 32 ss. È constatazione diffusa quella della forte valorizzazione – riguardo alla pubblicità nel registro delle imprese – dell'*interesse pubblico* all'informazione del mercato, al fine di favorire la sicurezza dei traffici giuridici: E. BOCCHINI, *Manuale del registro delle imprese*, cit., pp. 50 ss. e 163 ss.; G. MARASÀ e C. IBBA, *o.c.*, p. 1 ss.; G. SANTONI, *La preminente funzione informativa del sistema di pubblicità legale delle imprese: questioni applicative*, in *Pubblicità, trasparenza e funzione notarile*, Napoli, 2000, p. 93, ed in *Studium iuris*, 1999, p. 386; C. IBBA, *La pubblicità delle imprese*, cit., p. 163 ss.; M. CIAN, *Il registro delle imprese quale strumento di trasparenza e affidabilità dei mercati finanziari*, in *Studium iuris*, 2007, p. 272.

¹⁷⁶ Riguardo all'ordinamento dello stato civile, la regola è quella della necessità di istanza di parte ai fini della formazione dei relativi atti (e conseguentemente della loro pubblicità): v. sul punto A. PASSARELLI, *Stato civile*, cit., p. 46; L. FERRI, *Degli atti dello stato civile*, cit., p. 51 ss. Vi sono, tuttavia, diversi casi in cui è prevista la formazione d'ufficio dell'atto, e l'effettuazione d'ufficio della pubblicità (cfr. soprattutto l'art. 102, comma 1, d.P.R. 3 novembre 2000, n. 396; nonché gli artt. 26, 46, 54, 71, comma 1, lett. b), e 81 del medesimo decreto). Ma, soprattutto, sono previsti poteri-doveri officiosi dell'ufficiale di stato civile riguardo all'acquisizione della documentazione (art. 21, comma 2, art. 51, comma 2), alla determinazione del contenuto di determinati atti (art. 29, comma 5), alla denuncia al Procuratore della Repubblica o all'autorità giudiziaria al fine di promuovere la formazione di determinati atti (artt. 32, 46, comma 5) o di proporre opposizione (art. 59, comma 1). Nel medesimo d.P.R. n. 396/2000 vi sono, d'altra parte,

persone giuridiche¹⁷⁷. È vero che, come sopra rilevato, gli obblighi di trascrizione a carico di pubblici ufficiali realizzano, in qualche modo, una sorta di “trascrizione d’ufficio”, ma il problema si pone comunque laddove detti obblighi rimangano, per qualsiasi ragione, inadempiti, ovvero nei casi in cui gli stessi non sussistano o vi sia controversia sulla relativa portata (si pensi al problema della trascrizione degli acquisti *mortis causa*). Potrebbe, comunque, essere adeguatamente disciplinato il potere del conservatore di integrare o correggere – ove incompleto o erroneo – il contenuto delle note di trascrizione che gli vengono presentate.

Se è vero che è, ormai, per certi aspetti “filiforme” la differenza riguardo al controllo di legalità eseguito dal giudice tavolare rispetto a quello effettuato dal conservatore e dal notaio rogante¹⁷⁸, non sembra neanche che vi sia più ragione per ritardare le modifiche normative necessarie ad attribuire – coerentemente con l’interesse pubblico alla relativa completezza e veridicità – *pubblica fede alle risultanze dei registri immobiliari*; riforma da tempo auspicata, e ora resa possibile dal progressivo aggiornamento e dall’informatizzazione della banca dati catastale¹⁷⁹. Si tratterebbe di adottare un’impostazione su base reale dei registri della proprietà; di attribuire efficacia dichiarativa, e non più puramente notiziale, alla trascrizione

numerose disposizioni che attribuiscono poteri di impulso o di impugnativa al Procuratore della Repubblica, ulteriore indice questo di un rilevante interesse pubblico attinente allo stato civile.

¹⁷⁷ Riguardo all’iscrizione nel registro delle persone giuridiche, l’art. 33 c.c. e l’art. 28 disp. att. c.c., abrogati dal d.P.R. 10 febbraio 2000, n. 361, prevedevano – nell’allora vigente sistema che distingueva tra riconoscimento e registrazione – la registrazione d’ufficio; oggi l’art. 6 del suddetto decreto prevede l’accertamento d’ufficio dell’estinzione delle persone giuridiche.

¹⁷⁸ In tal senso D. MALTESE, *Sul concetto di “pubblica fede” del libro fondiario*, in *Foro it.*, 1997, V, c. 39 ss.; nonché G. GABRIELLI e F. TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*, cit., p. 622.

¹⁷⁹ Cfr. C. BUCCICO, *Il catasto. Profili procedurali e processuali*, Napoli, 2008, spec. p. 62 ss. L’arretratezza del catasto fu la ragione principale della mancata riforma su base reale del sistema di trascrizione immobiliare, sia nel 1865 che nel 1942: v. sul punto la Relazione al disegno di legge Scialoja, presentato al Senato il 3 marzo 1910, riguardo alle difficoltà di introduzione in Italia del sistema dei libri fondiari. In Francia invece – già con il *Décret 4 janvier 1955*, n. 55-22 – prendendosi atto degli inconvenienti del tradizionale sistema personale di ricerca nei registri, fu istituito il *fichier immobilier*.

degli acquisti a titolo originario¹⁸⁰; di perseguire l'obiettivo della "completezza" delle risultanze dei registri immobiliari, introducendo l'obbligo di trascrizione di nuove fattispecie (ad esempio, delle modifiche nei dati identificativi delle persone fisiche o giuridiche); di risolvere l'annoso problema della trascrizione degli acquisti *mortis causa*, rendendola obbligatoria previa istituzione del certificato di eredità o di legato¹⁸¹; di ampliare i poteri di controllo del conservatore e/o del notaio, anche con riferimento alla continuità delle trascrizioni, precludendo trascrizioni tra loro in conflitto¹⁸²; di meglio coordinare (valorizzandolo, ai fini di cui sopra) il controllo preventivo di legalità effettuato dal notaio con quello operato dal conservatore.

Al fine di migliorare l'accessibilità, la "fruibilità" e la veridicità delle risultanze dei registri immobiliari, e quindi di aumentare il livello di sicurezza giuridica che gli stessi assicurano e la relativa "trasparenza", in funzione degli interessi pubblici coinvolti (non ultimo quello della "competitività" del mercato immobiliare italiano rispetto a quelli stranieri), dovrebbe essere prescritto un *termine (ventennale) di durata dell'efficacia di un certo numero di trascrizioni* (come avviene oggi riguardo alle ipoteche, o alla trascrizione dell'atto di opposizione alla donazione), prevedendo l'obbligo, o l'onere di rinnovazione, quale condizione per il prolungamento dell'efficacia per un ulteriore ventennio. Si pensi ai vincoli sui beni culturali e alle servitù non suscettibili di prescrizione. Si renderebbe, così, possibile limitare effettivamente al ventennio l'ispezione nei registri immo-

¹⁸⁰ Sul rilievo della pubblicità legale degli acquisti per usucapione, nell'ottica della tutela della sicurezza della circolazione giuridica, cfr., in prospettiva comparatistica, L. MOCCIA, *Figure di usucapione e sistema di pubblicità immobiliare. Sintesi di diritto privato europeo*, Milano, 1993.

¹⁸¹ Cfr. sul punto G. PETRELLI, *Sulla sicurezza degli acquisti da eredi e donatari*, in *Notariato*, 2005, p. 211 ss. (ove anche l'auspicio che possa essere eliminata l'efficacia retroattiva reale dell'azione di riduzione nei confronti degli aventi causa dagli eredi, legatari o donatari, così allineando la disciplina nazionale a quella vigente nella quasi totalità degli ordinamenti europei).

¹⁸² L. FERRI, *Degli atti dello stato civile*, cit., 1973, p. 46, evidenzia come, «mentre nei registri immobiliari possono avvenire trascrizioni di atti in evidente conflitto fra loro, senza che il conservatore abbia alcun potere di impedirlo; nei registri di stato civile si sono volute evitare registrazioni in conflitto: l'ufficiale di stato civile deve rifiutare la registrazione, se il contrasto gli consti».

biliari, con il risultato, largamente auspicato e certamente coerente con l'orientamento tendenziale del nostro sistema giuridico, di semplificare e velocizzare la circolazione giuridica immobiliare.

Sempre al fine di migliorare l'accessibilità dei registri immobiliari, occorrerebbe superare – grazie alla compiuta informatizzazione del procedimento di attuazione della trascrizione – la frammentazione, sul territorio nazionale, della tenuta dei registri immobiliari, mediante l'istituzione di un *unico registro immobiliare nazionale*¹⁸³, che renderebbe possibile effettuare un'unica ricerca per l'intero territorio italiano, eventualmente anche mediante accesso telematico transfrontaliero¹⁸⁴.

L'attento bilanciamento degli interessi coinvolti dall'attuazione della trascrizione dovrebbe, ancora, condurre al ripensamento delle

¹⁸³ Riguardo alla disciplina oggi vigente, nel contesto delle previsioni finalizzate alla progressiva informatizzazione dei registri immobiliari – che in prospettiva dovrà condurre alla totale sostituzione dei registri cartacei con quelli informatici (cfr. l'art. 40, comma 4, d.lg. n. 82/2005) – è stata consentita la formazione e conservazione dei registri immobiliari su supporti informatici, «anche in luogo diverso dall'ufficio territoriale competente» (art. 61 d.lg. n. 82/2005). La «centralizzazione» riguarda, quindi, solo la formazione e conservazione dei supporti informatici (e degli archivi magnetici ivi contenuti), non la tenuta centralizzata dei registri, tantomeno di un unico registro cronologico. Quindi i registri immobiliari italiani – sulla base della descritta disciplina – si differenzerebbero comunque, ancorché informatizzati a livello centrale, dai registri «centralizzati» disciplinati in altri ordinamenti giuridici, nei quali la dislocazione dei singoli uffici rileva unicamente quale aspetto organizzativo dell'attività amministrativa del pubblico registro, ma non ai fini della validità ed efficacia delle formalità ivi eseguite, poiché in tali sistemi pubblicitari il registro cronologico, da cui si desume l'ordine delle richieste di formalità pubblicitarie, e quindi l'ordine di priorità tra più trascrizioni o iscrizioni, è unico ed è tenuto a livello centrale.

¹⁸⁴ La «centralizzazione» dei registri immobiliari è stata auspicata dalla Commissione europea con l'obiettivo di consentire l'accesso transfrontaliero ai medesimi registri (sia ai fini dell'ispezione, mediante accesso telematico all'archivio centralizzato informatico, da parte di soggetti residenti in altri Stati membri dell'Unione europea, sia anche in prospettiva per la richiesta di formalità pubblicitarie per via telematica). Cfr. sul punto i documenti reperibili al sito http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/credit/mortgage_en.htm, riguardanti i lavori promossi dalla suddetta Commissione europea ai fini della integrazione dei mercati nazionali del credito ipotecario, che hanno condotto all'elaborazione del Libro verde sul credito ipotecario nell'Unione europea in data 19 luglio 2005 [COM (2005) 327], e successivamente del Libro bianco sull'integrazione dei mercati del credito ipotecario nell'Unione europea in data 18 dicembre 2007 [COM (2007) 807], cit. *supra*, alla nota 32.

disposizioni che richiedono il *previo assolvimento di un obbligo tributario al fine di procedere alla trascrizione* stessa¹⁸⁵. Se è vero, infatti, che la tempestiva trascrizione serve anche al soddisfacimento di altri interessi pubblici, occorrerebbe valutare quanto sia giustificata una disciplina, come quella oggi vigente, che sacrifica tali interessi per attribuire, in via generalizzata, prevalenza all'interesse del fisco alla riscossione dei tributi connessi con la registrazione degli atti.

8. Il panorama fin troppo rapidamente tratteggiato in materia di trascrizione fa intravedere un istituto la cui connotazione appare profondamente diversa rispetto a quella consegnataci dalla tradizione. Un istituto certamente in fase di transizione, ed una disciplina in evoluzione: i quali non possono essere più analizzati con lo strumentario tipico del giurista ottocentesco, ed alla luce di dogmi che originariamente avevano una loro indubbia validità, ma che oggi non risultano più idonei a spiegare il significato e la portata di disposizioni normative inserite in un sistema profondamente innovato già dal codice civile del 1942, ma soprattutto dalla legislazione successiva.

Interpretare il vigente sistema della trascrizione è un compito certamente gravoso. L'affermazione stereotipa dell'eccezionalità della trascrizione e della tassatività delle fattispecie ad essa soggette, e l'applicazione rigorosa del metodo letterale di interpretazione, hanno finora reso certamente più facile il compito non solo dei giuristi, ma anche dei pubblici funzionari chiamati ad attuare la trascrizione, a scapito però della coerenza e dell'efficienza del sistema, e con grave pregiudizio degli interessi, pubblici e privati, che l'ordinamento mostra chiaramente di voler tutelare. Non si tratta di propugnare un'interpretazione "creatrice" in un ambito, come quello della pubblicità legale, fondato sul principio di legalità dell'agire amministrativo e certamente bisognoso di "certezza"¹⁸⁶. Il punto è, piuttosto,

¹⁸⁵ Si veda, in particolare, l'art. 3-*bis*, comma 3, d.lg. n. 463 del 1997, a norma del quale le formalità di trascrizione, iscrizione ed annotazione sono eseguite previo pagamento dei tributi dovuti in base ad autoliquidazione da parte del notaio rogante o autenticante. L'art. 6, comma 2, d.P.R. n. 308 del 2000, stabilisce poi espressamente che l'omesso versamento dell'imposta costituisce motivo di rifiuto della formalità.

¹⁸⁶ Sul rapporto tra interpretazione e certezza del diritto, v. S. BERTEA, *Certezza del diritto e argomentazione giuridica*, Catanzaro, 2002; E. DICIOTTI, *Verità e certezza nell'in-*

un altro: l'interprete non può più sottrarsi al compito, certo non agevole, di confrontarsi con la "complessità"¹⁸⁷ dell'istituto, che non è più adeguatamente spiegabile alla luce delle tradizionali dicotomie¹⁸⁸ tipicità/atipicità, eccezionalità/normalità, onere/obbligo, obbligatorietà/facoltatività, non rilevabilità/rilevabilità d'ufficio, e via di seguito. Tanto meno se il risultato di tale "logica binaria" è, alla fine, sempre la scelta, sistematica e generalizzata, di uno dei due corni dell'alternativa – quello più in linea con la tradizione – escludendo regolarmente l'altro. Occorre invece individuare di volta in volta – con gli strumentari più "moderni" di cui dispone il civilista, compresi quelli dell'interpretazione adeguatrice, dell'analisi economica del diritto, dell'indagine comparatistica, e con l'impiego oculato dell'interpretazione sistematica, assiologica, estensiva ed all'occorrenza analogica¹⁸⁹ – quale sia la soluzione più idonea alla luce dei

terpretazione della legge, Torino, 1999; C. LUZZATI, *L'interprete e il legislatore. Saggio sulla certezza del diritto*, Milano, 1996; R. CONTI, *Il ruolo del giudice fra esigenze di certezza e bilanciamento dei valori*, in *Vita not.*, 2008, p. 721; N. LIPARI, *Il problema dell'interpretazione giuridica*, in *Diritto privato. Una ricerca per l'insegnamento*, Roma-Bari, 1976, p. 80 ss.; P. CALAMANDREI, *La certezza del diritto e le responsabilità della dottrina*, in *Riv. dir. comm.*, 1942, I, p. 341.

¹⁸⁷ Sull'impiego delle epistemologie della complessità in teoria generale del diritto, cfr. in particolare A. FALZEA, *Complessità giuridica*, in *Enc. dir., Ann.*, I, Milano, 2007, p. 201; Id., *Le fonti del diritto e l'interpretazione giuridica*, in P. PERLINGIERI e M. SESTA, *I rapporti civilistici nell'interpretazione della corte costituzionale*, Napoli, 2007, p. 23; A. FALZEA, *Introduzione alle scienze giuridiche*, cit., p. 426; B. TRONCARELLI, *Complessità e diritto*, cit., spec. pp. 1 ss., 20 ss., 95 ss. e 167 ss. Cfr. anche U. PAGALLO, *Teoria giuridica della complessità*, Torino, 2006; E. NAVARRETTA, *Complessità dell'argomentazione per principi nel sistema attuale delle fonti di diritto privato*, in *Riv. dir. civ.*, 2001, I, p. 779; F. OST e M. VAN DE KERCHOVE, *Pensare la complessità del diritto: per una teoria dialettica*, in *Sociol. dir.*, 1997, p. 14.

¹⁸⁸ Ammonisce contro l'abuso delle dicotomie (e quindi della logica binaria) nel diritto, B. TRONCARELLI, *o.c.*, pp. 95 ss., 161 e 194. V. anche N. BOBBIO, *Dell'uso delle grandi dicotomie nella teoria del diritto*, in *Riv. int. fil. dir.*, 1970, p. 187.

¹⁸⁹ Come ha rilevato Corte cost., 6 aprile 1995, n. 111, in *Giust. civ.*, 1995, I, p. 1420, in *Giur. cost.*, 1995, p. 909, in *Dir. fam.*, 1995, p. 897, ed in *Cons. Stato*, 1995, II, p. 615, «va riconosciuto che la certezza del diritto costituisce senza dubbio un valore fondamentale dell'ordinamento da realizzare nella massima misura possibile e che, in materia di pubblicità, la certezza è ovviamente lo scopo stesso del sistema. Purtuttavia non ogni difetto o confusione legislativa si risolve in irrazionalità tale da determinare un vizio di incostituzionalità, tanto più che gli eventuali difetti riscontrabili in numerose disposizioni normative sono suscettibili di soluzioni che restano affidate agli interpreti». Ne deriva il

valori del sistema, tenendo certamente conto del vincolo rappresentato dal dato positivo, ma senza arretrare dinanzi alla sfida che la complessità dell'ordinamento vigente rappresenta per il giurista¹⁹⁰.

GAETANO PETRELLI

riconoscimento di un'importante funzione – molto piú pregnante di quella finora ad essa attribuita – all'*interpretazione* delle norme in materia di pubblicità legale; interpretazione che deve essere "costituzionalmente orientata", pur avendo come obiettivo prioritario quello della certezza del diritto.

¹⁹⁰ Ammoniva S. PUGLIATTI, *Continuo e discontinuo nel diritto*, in ID., *Grammatica e diritto*, Milano, 1978, p. 89, che «la società e la storia bussano alla porta del giurista, ed egli non può fingersi sordo, o tentare di abituarsi al rumore, per non subirne piú la molestia».