

STUDIUM IURIS

COMITATO DI DIREZIONE

SERGIO BARTOLE
GIORGIO CIAN
SEBASTIANO CICCARELLO
GIORGIO CONETTI
GUIDO CORSO
LUIGI COSTATO
GIOVANNANGELO DE FRANCESCO
GIOVANNI DE CRISTOFARO
MARIA VITA DE GIORGI
GIOVANNI GABRIELLI
FAUSTO GIUNTA

GIORGIO MARASÀ
ANTONIO MASI
PIETRO MASI
FRANCESCO PALAZZO
ANDREA PUGIOTTO
ANTONIO SERRA
GIORGIO SPANGHER
FERRUCCIO TOMMASEO
FRANCESCO VIGANÒ
ENZO VULLO
ALESSIO ZACCARIA

coordinatore e direttore responsabile
Alessio Zaccaria

redazione
Paolo Veronesi
Francesco Oliviero Riccardo Villani



CASA EDITRICE DOTT. ANTONIO MILANI

2010

TASSATIVITÀ DELLE IPOTESI DI TRASCRIZIONE E VINCOLI A PARCHEGGIO

di GAETANO PETRELLI



SOMMARIO: 1. La sentenza della Corte Cost. 4 dicembre 2009, n. 318. – 2. La trascrizione tra « tassatività » e « tipicità ». Rilievi di ordine generale. – 3. Il superamento della tassatività dei casi di trascrizione nella *ratio decidendi* di C. Cost. n. 318/2009, e nella più recente giurisprudenza. – 4. I vincoli a parcheggio: pubblicità dichiarativa o pubblicità notizia? – 5. Trascrizione e legislazione regionale.

1. LA SENTENZA DELLA CORTE COST. 4 DICEMBRE 2009, N. 318

Il superamento del « dogma » della tassatività delle fattispecie trascrivibili costituisce il *leit motiv* della recente sentenza n. 318/2009 della Corte costituzionale, che ha dichiarato infondata la questione di legittimità costituzionale di alcuni articoli della legge regionale ligure n. 16 del 2008, i quali prevedono la trascrizione di determinati « vincoli di destinazione ». Più precisamente, la prima disposizione (art. 19, comma 2) esonera dalla corresponsione del contributo di costruzione il rilascio del titolo abilitativo edilizio per l'edificazione di parcheggi pertinenziali ad unità immobiliari preesistenti, a condizione che venga formalizzato e trascritto apposito atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità, « impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo ». La seconda (art. 73, comma 3) consente alle amministrazioni comunali di prevedere, nel regolamento edilizio, l'obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento, regolarmente trascritto nei registri immobiliari, dei terreni alle nuove costruzioni, ai fini della determinazione degli indici volumetrici ed altri parametri edilizi rilevanti.

La Consulta è stata quindi chiamata a giudicare

la possibile violazione del « limite » dell'ordinamento civile, ex art. 117, comma 2, lett. l), Cost., da parte della Regione, che con propria legge aveva introdotto – secondo il ricorrente – « ipotesi di trascrizione nei registri immobiliari non previste dalla legislazione statale, in violazione della competenza esclusiva di detta legislazione » (altro rilievo, attinente alla riserva statale in materia tributaria, non interessa in questa sede). La Corte ha dichiarato infondata la questione di costituzionalità, sulla base di diverse argomentazioni; nella motivazione della sentenza – che arricchisce il panorama, invero non particolarmente ricco, delle pronunce della Consulta sul tema¹ – si rinvengono, peraltro, alcune interessanti affermazioni di principio relative all'istituto della trascrizione immobiliare, meritevoli di approfondimento.

In primo luogo, la Corte costituzionale ha negato che i vincoli d'uso, nascenti dai suddetti atti di asservimento, siano esclusi dall'elenco codicistico degli atti trascrivibili: più precisamente, ha affermato che il dettato testuale dell'art. 2645 c.c. « non contiene alcun elenco, ma adotta una formulazione aperta, riferendosi ad « ogni altro atto o provvedimento », destinato a produrre gli effetti indicati »; detta disposizione, quindi, « comporta il superamento del principio, largamente accolto sotto il vigore del precedente codice civile, del carattere tassativo dell'elenco degli atti da trascrivere. In base alla citata disposizione questo carattere è venuto meno, non potendosi dubitare che, nell'ordinamento attuale, possano essere trascritti anche atti non espressamente contemplati dalla legge, purché producano gli stessi effetti degli atti previsti in modo esplicito ».

¹ Cfr., per una rassegna di pronunce della Corte Costituzionale in materia di trascrizione, TROIANO - ZACCARIA, *La trascrizione nella giurisprudenza della Corte costituzionale*, in *I rapporti patrimoniali nella giurisprudenza costituzionale*, a cura di Tamponi e Gabrielli, Napoli 2006, p. 191.

A questo punto, la Corte evidenzia come il vincolo gravante sulle aree a parcheggio sia stato qualificato dalla giurisprudenza di legittimità come «diritto reale d'uso, di natura pubblicistica», ed afferma espressamente che «il detto vincolo di destinazione, così qualificato, è senz'altro assimilabile, quanto agli effetti che ne derivano, al «diritto di uso sopra beni immobili», il cui atto costitutivo o modificativo è soggetto a trascrizione, in quanto rientrante nel catalogo degli atti contemplati dall'art. 2643 c.c. Pertanto, anche l'atto di asservimento che costituisce quel vincolo va trascritto, a sensi dell'art. 2645 c.c.».

Conseguentemente, ad avviso della Consulta – che richiama sul punto un suo precedente², favorevole alla trascrivibilità di vincoli del genere sulla base della legislazione regionale – «alla stregua delle considerazioni che precedono, le norme regionali in questione non hanno introdotto ipotesi di trascrizione non previste dalla normazione statale, ma si collocano appunto nel quadro di detta legislazione, sicché la denunciata violazione della competenza esclusiva dello Stato in materia di ordinamento civile [art. 117, comma 2, lettera l), Cost.] deve essere esclusa».

Si tratta, a questo punto, di vedere se effettivamente la Corte costituzionale abbia recepito, nella sentenza richiamata, orientamenti dottrinali e giurisprudenziali consolidati; e quale sia – al di là delle «declamazioni» ufficiali – l'effettiva *ratio decidendi*, riguardo all'ambito della trascrizione immobiliare ed ai suoi effetti da un lato, ed alla competenza legislativa regionale in materia dall'altro.

2. LA TRASCRIZIONE TRA «TASSATIVITÀ» E «TIPI-CITÀ». RILIEVI DI ORDINE GENERALE

È affermazione diffusa, in dottrina e giurisprudenza, quella secondo la quale le fattispecie trascrivibili costituirebbero un *numerus clausus*, tassativamente individuato dagli artt. 2643 ss. c.c., sulla base della presunta «eccezionalità» della trascrizione rispetto ad alcuni principi fondamentali che governano la circolazione giuridica: ossia i principi propri degli acquisti a titolo derivativo (*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habeat; resolutio iure dantis, resolvitur et ius accipientis*), il principio consensualistico, la libertà delle forme, la relatività degli effetti del contratto, il numero chiuso dei diritti reali. Eccezionalità a cui conseguirebbe non solo il divieto di estensione analogica delle relative previsioni, ma anche la necessità di interpretazione restrittiva delle stesse. Affermazioni, queste, che sono peraltro «declamate» più che approfonditamente motivate; e che sono comunque

smentite dal «diritto vivente»: non solo le concrete *rationes decidendi* delle sentenze, ma anche le opere dottrinali dedicate all'istituto della trascrizione, nonché la prassi amministrativa, dimostrano come la trascrizione sia in realtà molto spesso ammessa – spesso con effetti di pubblicità dichiarativa, e quindi di soluzione dei conflitti circolatori – al di fuori dei casi espressamente previsti dalla legge³.

Chi scrive ha avuto modo, di recente, di rivisitare la problematica, previo esame dell'evoluzione storica delle disposizioni che regolano l'ambito della pubblicità immobiliare, constatando nel contempo l'ampio raggio di azione di quest'ultima nel diritto comparato. I limiti propri del presente commento costringono a rinviare a quella sede per l'approfondimento di tale analisi⁴; è sufficiente, qui, rilevare come – a partire dalla prima legge ipotecaria francese del 1798 (*loi hypothécaire du 11 brumaire, an VII*), fino ad arrivare al vigente codice civile, ed alla legislazione speciale ad esso successiva, letti alla luce della Costituzione repubblicana e del diritto comunitario – i principi regolatori della circolazione giuridica abbiano subito una vera e propria «rivoluzione»: dalla tutela quasi incondizionata dei diritti di proprietà e della sacralità del consenso contrattuale si è passati ad una protezione oltremodo estesa dei traffici giuridici e dell'affidamento dei terzi, e questo già nel codice civile del 1942, tributario sul punto anche di alcune soluzioni ricavate dal *Grundbuchordnung* austriaco: si pensi, solo per fare un esempio, alla portata dirimpante dell'istituto della c.d. pubblicità sanante, oltre al progressivo ampliamento del novero delle fattispecie trascrivibili. L'evoluzione normativa e la nuova «complessità» del sistema delle fonti hanno letteralmente «trasformato» la pubblicità immobiliare, la quale oggi assolve – oltre al compito di tutelare gli interessi privati concretamente coinvolti nei traffici giuridici – quello di salvaguardare l'interesse generale alla sicurezza di detti traffici, oltre a soddisfare specifici e rilevanti interessi pubblici⁵. I principi degli acquisti derivativi e il con-

² C. Cost. 28 marzo 2003, n. 94, in *F. it.* 2003, I, c. 1308.

³ Cfr., per l'analisi in dettaglio dei formanti dottrinale e giurisprudenziale in materia, PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli 1999, p. 73 ss.

⁴ PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 31 ss., 93 ss., 270 ss., 381 ss.

⁵ PETRELLI, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. d. civ.* 2009, p. 689 ss. Sulla complessità del sistema delle fonti di disciplina della trascrizione immobiliare, cfr. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 263 ss.

sensualismo – che costituiscono certamente ancor oggi il cardine del sistema dei trasferimenti immobiliari per quanto attiene ai rapporti *inter partes* – nei conflitti circolatori hanno ceduto il passo ad altri, più consoni principi, maggiormente coerenti con l'esigenza di bilanciare adeguatamente gli interessi delle parti con quelli dei terzi; nel vigente ordinamento italiano, il riferimento alle regole di diritto sostanziale – in particolare alla priorità della data degli atti – è divenuto quindi criterio solo residuale ed eccezionale di soluzione dei *conflitti circolatori*, i quali sono, oggi, «normalmente» risolti a mezzo della trascrizione. Il cui contributo alla sicurezza dei traffici è perciò determinante, senza che sia trascurato l'interesse dei contraenti, alla cui cura è preordinato il controllo preventivo di identità, capacità, legittimazione e legalità cui è obbligato il notaio, incaricato di formare il titolo autentico ai fini della trascrizione (art. 2657 c.c.)⁶.

Per quanto specificamente attiene all'ambito degli atti trascrivibili, il codice civile del 1942 ha dettato sul punto una disposizione, l'art. 2645 c.c., la cui carica innovativa non è stata fino ad oggi colta appieno dagli interpreti: questo articolo non si limita – come spesso si continua a sostenere – ad eliminare il catalogo tassativo degli atti trascrivibili, lasciando permanere la «tassatività degli effetti», mediante *relatio* al precedente art. 2643; esso dispone invece, in modo innovativo, che «devono» essere trascritti gli atti che, in relazione a beni immobili o «diritti immobiliari», producano «taluno degli effetti dei contratti menzionati» nell'art. 2643, facendo unicamente *salvo il caso in cui* «dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi». La disposizione – letta anche alla luce delle corrispondenti previsioni rinvenibili nel diritto comparato, le quali nella quasi totalità adottano formule «elastiche» e «generali», in luogo di elencazioni tassative – dichiara in realtà trascrivibili, salva espressa disposizione di legge contraria, tutti gli atti che producano, in relazione a «diritti immobiliari», «taluno degli effetti»

(traslativi, costitutivi, modificativi, estintivi, preclusivi) individuati nell'art. 2643. Pertanto, *i termini di riferimento dell'art. 2645 non sono semplicemente due* («atti» ed «effetti»), *bensì tre* («atti», «diritti immobiliari», ed «effetti relativi a detti diritti immobiliari»). In altri termini, una cosa è il «mutamento giuridico», altra e diversa cosa è il «diritto», che costituisce oggetto del mutamento stesso.

Scontato e pacifico il fatto che non vi sia più tassatività riguardo agli atti, l'impiego di una «categoria generale» quale quella dei «diritti immobiliari» – da intendersi come *diritti «inerenti» ai beni immobili, in quanto tali dotati di «diritto di seguito» e quindi «opponibili ai terzi»*⁷ – fa sì che l'interprete non sia più vincolato al «catalogo tassativo» dei diritti reali tradizionali, espresso dall'art. 2643, ma che al contrario debba ritenersi oggi trascrivibile qualsiasi «diritto immobiliare», ancorché non «nominato», purché ammesso dal diritto sostanziale e, in base ad esso, dotato del carattere della «opponibilità»⁸. Se il legislatore avesse voluto mantenere intatto l'ambito tassativo dei diritti indicati dall'art. 2643, si sarebbe limitato ai «diritti menzionati nell'articolo 2643» (come, ad esempio, ha fatto nel primo inciso dell'art. 2652, comma 1, c.c.). D'altronde, quando il legislatore ha voluto richiamare soltanto i «diritti reali tipici» specificamente indicati nell'art. 2643 (in particolare, ai nn. 1, 2 e 4) lo ha fatto espressamente (si vedano, ad esempio, l'art. 2643, nn. 3, 5, 13, 14, e l'art. 2648, comma 1, c.c.); così come, quando ha voluto riferirsi ai soli «diritti reali immobiliari» (v. l'art. 2643, n. 6, c.c.), o ai «diritti reali di godimento» (v. l'art. 2653, n. 1, c.c.), lo ha fatto espressamente. L'impiego di una «categoria aperta» consente, invece, di adattare in modo elastico l'ambito di operatività della trascrizione ai mutamenti del diritto sostanziale. Il pensiero corre, a titolo di mero esempio, a fattispecie quali la multiproprietà, il diritto di sopraelevazione, la volumetria edificabile, le obbligazioni *propter rem* ammesse dalla legge; e, non ultimi, i diritti reali d'uso sui parcheggi di cui all'oggetto della sentenza in commento. Rientrano nel novero dei «diritti immobiliari», e sono quindi soggetti a trascrizione, anche i diritti personali di godimento, laddove muniti di diritto di seguito (sulla base di espressa previsione legislativa, o di interpretazione sistematica: si pensi al caso del *leasing* immobiliare). Per contro, non possono in alcun modo ritenersi trascrivibili fattispecie da cui originano situazioni giuridiche meramente obbligatorie, la cui efficacia è cioè confinata ai rapporti *inter partes*: esempi tipici, pur presenti nella casistica giurisprudenziale, sono il divieto convenzionale di



⁶ PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, in *R. d. civ.* 2007, I, p. 585 ss.

⁷ Per una compiuta dimostrazione dell'assunto, e quindi per l'approfondimento del significato della categoria «diritti immobiliari», v. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 234 ss.

⁸ Ulteriore conferma testuale di quanto affermato nel testo è fornita dal disposto dell'art. 17, comma 4, della legge n. 52 del 1985, che consente di inserire nella nota di trascrizione «*patti di natura reale*», dovendosi intendere con tale espressione quelli che abbiano, per loro natura, idoneità ad incidere sulla sfera giuridica dei terzi, in quanto ad essi opponibili.

alienazione, il patto di prelazione, in genere le « mere » obbligazioni tra le parti contraenti.

Se si guarda, poi, al « mutamento giuridico » che ha ad oggetto i suddetti diritti, il riferimento a « *taluno* degli effetti » contemplati dall'art. 2643 consente di ritenere trascrivibili, a norma dell'art. 2645 c.c., sia le fattispecie produttive di *effetti solo « parzialmente » riconducibili a quelli elencati* dall'art. 2643 (ad es., un negozio di accertamento che – pur caratterizzato da effetto « preclusivo », identico a quello della transazione – non contenga le « reciproche concessioni »⁹); sia quelle produttive di *effetti « prodromici » o « precari »*, e ciò nonostante opponibili ai terzi, sulla base di disposizioni sostanziali come quella contenuta nell'art. 1357 c.c. (si pensi, oltre alle fattispecie espressamente contemplate dei negozi condizionati, ai negozi su beni futuri, o alla vendita con patto di riservato dominio o con patto di riscatto; in genere, a tutti gli atti da cui originano « aspettative reali » o « diritti risolubili »)¹⁰.

D'altra parte, nello stabilire che la trascrizione deve essere eseguita agli effetti dell'art. 2644, salvo che « *dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi* », l'art. 2645 pone innanzitutto una « *presunzione di trascrivibilità* » (che opera quindi di regola, in assenza di specifiche disposizioni di legge da cui risulti che « la trascrizione non è richiesta »), dall'altro una « *presunzione di dichiaratività* » della medesima pubblicità (gli effetti sono, cioè, quelli dell'art. 2644 c.c., salvo che da una speciale disposizione di legge risulti che la trascrizione è richiesta « a effetti diversi »). È superfluo insistere sulla portata innovativa di questa disciplina, che da un lato generalizza l'impiego della trascrizione quando dalla legge (ma, ovviamente, anche dall'interpretazione sistematica) non risulti diversamente; dall'altro fa della *trascrizione lo strumento ordinario di risoluzione dei conflitti circolatori*.

La verità è, quindi, che il legislatore del 1942, cogliendo in modo lungimirante i fermenti evolutivi già all'epoca presenti – e riguardanti non solo la materia della pubblicità immobiliare, ma i più ampi settori normativi della proprietà e dei diritti reali – come pure gli obiettivi cui tendono i principi della circolazione giuridica, ha affiancato alla previsione dell'art. 2643 c.c. – da valutarsi, oggi, alla stregua di una « *sineddoche* »¹¹ – una disposizione di carattere più comprensivo, qual è quella dell'art. 2645, che fa impiego di « *clausole generali* » anziché di « *elenchi tassativi* ». Un utilizzo, quindi, di categorie generali che consente di rendere il *sistema della pubblicità immobiliare « elastico » ed idoneo a rendere conoscibili, e quindi opponibili, ai terzi*

anche fattispecie « nuove », in dipendenza dell'evoluzione – legislativa, giurisprudenziale, dogmatica – del diritto sostanziale. Cosicché, per fare un solo esempio, se nell'ordinamento viene in un certo momento introdotto il diritto di multiproprietà, non vi è bisogno di modificare l'art. 2643 c.c., poiché sussiste una disposizione « elastica » come l'art. 2645 che consente – fermo restando il principio di tipicità delle fattispecie trascrivibili – di pubblicizzare anche il « *diritto nuovo* ».

Fermo restando – si è detto – *il principio di tipicità*: poiché – come avviene del resto in diritto comparato – la negazione della tassatività implica unicamente l'esclusione della logica dell'eccezionalità, e quindi della « *rigidità* » degli elenchi¹², non già il superamento della regola che impone un « *filtro* » alla trascrivibilità, selezionando l'ambito delle fattispecie trascrivibili rispetto a quelle che non lo sono (cfr. l'art. 2671 c.c., che istituisce l'obbligo a carico del notaio limitatamente agli atti « *soggetti a trascrizione* »; e l'art. 2674-bis c.c., che istituisce il corrispondente controllo da parte del conservatore). Questo « *filtro* » deve essere rinvenuto pur sempre nel sistema normativo: *la trascrizione, cioè, presuppone in ogni caso una norma giuridica (individuabile anche in via interpretativa) che la ammetta o la richieda* (e non può quindi essere in nessun caso consentita *ad libitum* del richiedente). L'analisi delle disposizioni in materia – *in primis*, ma non solo, l'art. 2645 c.c. – consente d'altra parte di individuare, in linea di principio e salva necessità di rigorosa verifica, caso per caso, sul piano del diritto positivo, nel profilo della *opponibilità ai terzi* (in senso lato) il criterio scriminante tra le fattispecie trascrivibili e quelle escluse dalla pubblicità. Criterio che quindi esclude rigorosamente dalla trascrizione qualunque fattispecie che produca effetti

⁹ Sull'efficacia preclusiva « sostanziale », rispettivamente, del negozio di accertamento e del contratto di transazione, cfr. FALZEA, voce *Efficacia giuridica*, in *Enc. dir.*, XIV, Milano 1965, p. 503 ss., 508 ss.

¹⁰ PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 210 ss.

¹¹ Sul concetto di *sineddoche* (che esprime il fenomeno della dissociazione tra *formule, o enunciati*, da un lato, e *regole operative* dall'altro, che si verifica quando le prime non menzionano l'intero contenuto delle seconde), cfr. MONATERI, *La sineddoche*, Milano 1984; ID., voce *Sineddoche*, in *Dig. disc. priv. (sez. civ.)*, XVIII, Torino, 1998, p. 524.

¹² Sulla distinzione tra tassatività e tipicità, individuata nella circostanza che a monte della *tassatività* si colloca l'eccezionalità della previsione, che, di contro, è assente nel caso della *tipicità*, cfr. con chiarezza SCANO, *Brevi considerazioni su fondamento e portata del principio di tipicità delle iscrizioni nel registro delle imprese*, in *R. d. comm.* 2004, II, p. 310.

unicamente *inter partes*, poiché una trascrizione del genere più che inutile sarebbe dannosa, ingenerando nei terzi la falsa convinzione dell'esistenza di un ostacolo alla circolazione giuridica che in realtà non esiste; facendo loro credere, ad esempio, che il divieto di alienazione ex art. 1379, che sia eventualmente trascritto, impedisca la successiva rivendita con effetti nei confronti del terzo subacquirente. Laddove è evidente che un pregiudizio del genere non potrebbe nascere, all'opposto, dalla trascrizione di una obbligazione *propter rem*, sul presupposto, beninteso, che detta obbligazione sia ammessa dalle norme sostanziali: si pensi agli obblighi posti dalla legge a carico del proprietario del fondo servente; o a quelli imposti dal regolamento di condominio a carico dei condomini ed opponibili *ex lege* anche ai loro aventi causa (art. 1107, comma 2, c.c.); o, ancora, al vincolo nascente dalla servitù concessa dal comproprietario, anch'esso opponibile agli aventi causa (art. 1059, comma 2, c.c.). In queste ultime ipotesi, i terzi sarebbero semmai danneggiati da una ipotetica opponibilità nei loro confronti di un vincolo non trascritto, e quindi da essi non legalmente conoscibile.

Quanto sopra conduce a conseguenze pratiche di notevole momento. Quello della « tassatività », unitamente al connesso « argomento » della eccezionalità della trascrizione, non può più essere impiegato come « comodo » espediente al fine di sottrarsi all'onere, spesso gravoso ma non per ciò meno doveroso, dell'interpretazione delle disposizioni in materia di trascrizione immobiliare: queste ultime contengono « norme giuridiche » non dissimili da quelle presenti in ogni altro ramo dell'ordinamento giuridico; e, qui come altrove, è indispensabile l'interpretazione sistematica, assiologica, costituzionalmente orientata, al fine di risolvere le criticità derivanti dall'inesatto o incompleto tenore delle previsioni legislative. *L'art. 2645 c.c. assurge, pertanto, al ruolo di principio generale della materia; alla luce di esso e delle altre disposizioni di legge rilevanti (cfr., ad es., l'art. 813 c.c., o l'art. 111 c.p.c.), oltre che dei surrichiamati canoni ermeneutici, occorre decidere anche la questione della trascrivibilità di altre fattispecie, ad effetti diversi da quelli « tipici » ex art. 2644 c.c. Si pensi, solo per esemplificare, alla questione della trascrivibilità delle domande giudiziali non espressa-*

mente previste dagli artt. 2652-2653 c.c., dei vincoli « atipici » (di indivisibilità, di indisponibilità, di destinazione), delle convenzioni matrimoniali « atipiche », di alcuni acquisti a causa di morte non espressamente previsti (es., i casi di acquisto di eredità senza accettazione); nonché alle trascrizioni con effetto di pubblicità notizia, ed alla pubblicità accessoria, al di fuori dei casi contemplati¹³. Con riferimento a queste ulteriori fattispecie, in assenza di una disposizione di tenore corrispondente a quello dell'art. 2645 c.c., l'interprete deve fare *impiego – misurato e rigoroso, al fine di salvaguardare la certezza del diritto*, che costituisce necessità prioritaria in un ambito qual è quello pubblicitario – *di tutti gli strumenti ermeneutici* a sua disposizione, non escluso quello analogico¹⁴. Del resto, la declamazione della tassatività finora in auge non ha impedito a dottrina e giurisprudenza di fare, nei casi concreti, ampio uso dell'intero strumentario ermeneutico, sia pure a volte « camuffando » tale impiego, e giungendo al medesimo risultato in via indiretta (ad esempio, inquadrando la multiproprietà in uno dei diritti reali « nominati », o qualificando il diritto di sopraelevazione in condominio come diritto di superficie).



3. IL SUPERAMENTO DELLA TASSATIVITÀ DEI CASI DI TRASCRIZIONE NELLA RATIO DECIDENDI DI C. COST. N. 318/2009, E NELLA PIÙ RECENTE GIURISPRUDENZA

È possibile, a questo punto, verificare con maggior cognizione di causa quale sia il reale contenuto decisorio della sentenza n. 318/2009 della Corte Costituzionale.

Assolutamente corretta e condivisibile, innanzitutto, l'affermazione secondo la quale l'art. 2645 c.c. « non contiene alcun elenco, ma adotta una formulazione aperta, riferendosi ad « ogni altro atto o provvedimento », destinato a produrre gli effetti indicati », e che detta disposizione comporta « il superamento del principio ... del carattere tassativo dell'elenco degli atti da trascrivere ». Con la precisazione, alla luce di quanto suesposto, che la « formulazione aperta » non riguarda solo gli atti, ma anche l'ambito dei « diritti immobiliari », e financo, entro certi limiti, degli « effetti dei contratti » elencati dall'art. 2643 (sono, anzi, questi ultimi due gli aspetti veramente qualificanti l'innovativo contenuto normativo della disposizione).

La Corte ha dichiarato poi trascrivibile, ai sensi dell'art. 2645 c.c., l'atto costitutivo di un « diritto reale d'uso » di natura pubblicitica sui parcheggi, quale desumibile dalla legislazione speciale in ma-

¹³ Cfr. sul punto PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 173 ss., 309 ss.

¹⁴ PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 287 ss.

teria (in particolare, l'art. 41-sexies della l. 17 agosto 1942, n. 1150, e l'art. 9 della l. 24 marzo 1989, n. 122); ciò argomentando dalla circostanza che l'art. 2643, n. 4, c.c., prevede la trascrizione dei contratti che costituiscono « il diritto di uso sopra beni immobili »; ed affermando *expressis verbis* che « il detto vincolo di destinazione, così qualificato, è senz'altro assimilabile, quanto agli effetti che ne derivano, al « diritto di uso sopra beni immobili », il cui atto costitutivo o modificativo è soggetto a trascrizione, in quanto rientrante nel catalogo degli atti contemplati dall'art. 2643 c.c. ». Il punto merita, invero, una riflessione più approfondita.

Il diritto di uso sopra beni immobili, a cui si riferisce l'art. 2643, n. 4, c.c., è quello disciplinato dall'art. 1021 c.c., il quale implica la facoltà per il relativo titolare di servirsi del bene « per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia », secondo le previsioni dettate dal successivo art. 1023; è un diritto incedibile (art. 1024 c.c.); sono ad esso applicabili le norme relative al diritto di usufrutto, in quanto compatibili (art. 1026 c.c.)¹⁵. Nessun dubbio che il diritto reale d'uso sui parcheggi non abbia nulla a che fare con il diritto d'uso codicistico, e che diversi ne siano contenuti e disciplina (si pensi, a tacer d'altro, al profilo della cedibilità)¹⁶. Di ciò sembra consapevole la Corte costituzionale, nel momento in cui dichiara detto diritto soltanto « assimilabile » a quello codicistico; così aderendo all'indirizzo giurisprudenziale maggioritario (che non a caso ammette, tra gli altri esempi, la trascrivibilità delle obbligazioni *propter rem* e dei vincoli nascenti dai regolamenti di condominio, proprio facendo leva sulla sufficienza di tale « assimilabilità »)¹⁷. Indirizzo, questo, fino ad oggi peraltro contrastato dalla dottrina prevalente, secondo la quale invece gli effetti cui fa cenno l'art. 2645 devono essere « identici », e non solamente « simili » a quelli contemplati dall'art. 2643¹⁸. In realtà, la reale giustificazione positiva della decisione va rinvenuta – come già detto – nell'ampio riferimento ai « diritti immobiliari », contenuto nel suddetto art. 2645.

La sentenza che qui si commenta si inserisce, quindi, nel più recente filone giurisprudenziale che – soprattutto nell'ultimo decennio – ha espressamente valorizzato il ruolo dell'interpretazione, sistematica, assiologica ed adeguatrice, e persino analogica, al fine di ammettere alla trascrizione fattispecie non espressamente contemplate dalla legge. Sempre la Corte Costituzionale, nel 2005, aveva ritenuto ricavabile « per via interpretativa » una *regula iuris*, da essa giudicata « immanente al sistema », che imponeva la trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione della casa di abitazione al con-

vente affidatario del figlio naturale, affermando espressamente che il diritto ad ottenere tale trascrizione « non necessita di un'autonoma previsione, dal momento che risponde alla stessa ratio di tutela del minore »¹⁹. Nel 2002, la stessa Corte Costituzionale aveva avuto modo di affermare espressamente il *dovere del giudice di procedere ad interpretazione adeguatrice delle disposizioni di legge in materia di trascrizione immobiliare*²⁰. E già nel 1995 la Consulta aveva chiarito – sempre in materia di trascrizione – come, sebbene vada « 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 »²¹. Le Sezioni unite della Corte di Cassazione, da parte loro, hanno di recente dichiarato trascrivibile la domanda giudiziale diretta a far valere la violazione di un limite legale della proprietà, ritenendo prioritaria la tutela del « terzo che abbia acquistato facendo affidamento, in buona fede, sulla conformità a diritto » della situazione di fatto, e adottando l'« interpretazione estensiva, o logica per similitudine, secondo il principio *ubi eadem ratio ibi eadem dispositio*, laddove il caso previsto e quello non previsto presentino caratteri comuni »; la Corte ha così ritenuto che la trascrizione si imponga, nella fattispecie suddetta, in quanto attuativa degli inderogabili doveri di solidarietà imposti dall'art. 2 Cost. e del relativo dovere di au-

¹⁵ Sulle caratteristiche del diritto reale d'uso, ex art. 1021 c.c., v. di recente Cass. 26 febbraio 2008, n. 5034, in *Nuova g. civ. comm.* 2008, I, p. 1272.

¹⁶ Cfr. sul punto, da ultimo, MUSOLINO, *Il diritto di uso delle aree a parcheggio: una fattispecie di uso forgiata dalla giurisprudenza*, in *R. not.* 2009, p. 1206.

¹⁷ In giurisprudenza, v. tra le altre Cass. 21 luglio 1949, n. 1917, in *F. it.* 1949, I, c. 1050; Cass. 26 giugno 1952, n. 1896, in *Mass. F. it.* 1952, p. 453; Cass. 6 giugno 1968, n. 1711, in *Giust. civ.* 1969, I, p. 734; Cass. 22 luglio 1969, n. 2764, in *Giust. civ.* 1970, I, p. 922; Cass. 11 novembre 1969, n. 3664, in *F. it.* 1970, I, p. 477, ed in *Giust. civ.* 1970, I, p. 431; Cass. 22 novembre 1969, n. 3806, in *Giust. civ.* 1970, I, p. 439.

¹⁸ Cfr. per tutti GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, in *Il Codice civile. Commentario*, fondato da P. Schlesinger, p. 595 ss.

¹⁹ C. Cost. 21 ottobre 2005, n. 394, in *Giust. civ.* 2006, I, p. 1131.

²⁰ Cfr. C. Cost. 15 marzo 2002, n. 57, in *F. it.* 2003, I, c. 1669.

²¹ C. Cost. 6 aprile 1995, n. 111, in *Giust. civ.* 1995, I, p. 1420.



toresponsabilità, reputato *indipendente* « da espresse previsioni normative »²². Dell'interpretazione adeguatrice la Suprema Corte aveva, del resto, già fatto applicazione – sempre in materia di pubblicità legale – allorché si era trattato di dichiarare inopponibile al terzo acquirente di buona fede ed a titolo oneroso la ricostituzione del regime di comunione legale del proprio dante causa, a seguito di riconciliazione non annotata nei registri di stato civile²³, sulla base del rilievo che « una diversa interpretazione non sarebbe invero compatibile con i precetti costituzionali di tutela della buona fede dei contraenti e della correttezza del traffico giuridico (art. 2, 41 Cost.) ». Un orientamento, quindi, che può dirsi ormai definito se non pienamente consolidato, e che si colloca in un panorama giurisprudenziale caratterizzato dal progressivo ampliamento, per via interpretativa, dell'ambito di applicazione della trascrizione e della sua efficacia ai fini della risoluzione dei conflitti circolatori²⁴.

²² Cass. civ., sez. un., 12 giugno 2006, n. 13523, in *G. it.* 2007, p. 937.

²³ Cass. 5 dicembre 2003, n. 18619, in *Corr. giur.* 2004, p. 471.

²⁴ Cfr., di recente, Cass. civ., sez. un., 1° ottobre 2009, n. 21045, che ha affermato la valenza decisiva del principio di priorità della pubblicità immobiliare, ai fini della soluzione del conflitto tra ipoteca e privilegio del promissario acquirente, a cui favore è trascritto il contratto preliminare; nonché Cass. civ., sez. un., 28 ottobre 2009, n. 22755, che ha sancito l'inopponibilità al terzo avente causa in buona fede da un professionista – in difetto di trascrizione di domanda giudiziale di accertamento della comunione legale – della appartenenza alla comunione del bene immobile non effettivamente destinato alla professione anche se tale dichiarato nell'atto di acquisto, nel conflitto con il coniuge in comunione legale del professionista suddetto.

²⁵ Sull'effetto « risolutivo » cui si accenna nel testo, v. di recente GABRIELLI, *Sul modo di operare della pubblicità a norma dell'art. 2644 c.c.*, in *R. not.* 2009, p. 355.

²⁶ Riguardo al vincolo a parcheggio previsto dall'art. 18 della l. 6 agosto 1967, n. 765, hanno ritenuto non necessaria la trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi, App. Napoli 14 febbraio 1997, in *G. it.* 1998, p. 1171; App. Napoli 18 febbraio 1997, in *Giust. civ.* 1997, I, p. 1089; Cass. 14 novembre 2000, n. 14731, in *G. it.* 2001, p. 686, ed in *R. not.* 2001, p. 704; Cass. 6 settembre 2007, n. 18691, in *Nuova g. civ. comm.* 2008, I, p. 400. *Contra*, per la necessità di trascrizione, App. Palermo 4 agosto 1980, in *Rep. F. it.* 1981, voce *Servitù*, n. 18; Cass. 5 marzo 2007, n. 5028, ivi 2007, voce *Trascrizione*, n. 63. Per la trascrivibilità, ex art. 2645 c.c., del vincolo di destinazione a parcheggio pattuito in una convenzione con il Comune, Trib. Firenze 15 settembre 1990, in *G. it.* 1993, I, 2, c. 373.

In dottrina, cfr. per tutti FUSARO, *Gli atti di impegno in materia edilizia e la loro trascrivibilità*, in *Nuova g. civ. comm.* 1992, I, p. 922; *Id.*, *La pubblicità del vincolo di destinazione a parcheggio*, in *G. it.* 1993, I, 2, c. 373; *Id.*, *Vincoli temporanei di destinazione e pubblicità immobiliare*, in *Contratto e impr.* 1993, p. 815.

4. I VINCOLI A PARCHEGGIO: PUBBLICITÀ DICHIARATIVA O PUBBLICITÀ NOTIZIA?

Una riflessione apposita va sviluppata a proposito della trascrivibilità dei vincoli a parcheggio, e della valenza attribuibile a tale trascrizione. La Corte costituzionale, con la sentenza in commento, ha infatti ritenuto che detti vincoli siano trascrivibili ai sensi dell'art. 2645 c.c., senza peraltro sviluppare ulteriormente il ragionamento (probabilmente perché irrilevante, ai fini della decisione della questione di costituzionalità). L'affermazione è, tuttavia, densa di conseguenze. Essa implica, innanzitutto, che la trascrizione sia *obbligatoria* ai sensi dell'art. 2671 c.c.: sussiste, cioè, l'obbligo a carico del notaio – incaricato di formalizzare l'atto pubblico o la scrittura privata costitutivi del vincolo, a norma dell'art. 2657 c.c. – di curare che la relativa trascrizione sia eseguita nel più breve tempo possibile. In secondo luogo, la trascrizione ex art. 2645 c.c. è da eseguirsi agli effetti dell'art. 2644 c.c., ed ha quindi la *funzione di dirimere i conflitti tra più acquirenti da un medesimo autore*; con la conseguenza che se Tizio costituisce un diritto reale d'uso a parcheggio a favore di Caio, e successivamente vende lo stesso immobile a Sempronio, il quale trascrive prioritariamente, Sempronio prevarrà su Caio, con conseguente « risoluzione » dell'acquisto del diritto reale d'uso²⁵. Un effetto, questo, radicalmente in contrasto con l'orientamento prevalente della giurisprudenza di legittimità e di merito, la quale ha fino ad oggi ritenuto il suddetto diritto d'uso opponibile *tout court* ai terzi a prescindere dalla relativa trascrizione, con prevalenza quindi rispetto all'acquirente della proprietà del parcheggio, ancorché trascrivente in via prioritaria: ciò – in assenza di specifiche previsioni sul punto nella legislazione statale – sulla base della configurazione del corrispondente vincolo alla stregua di « limite legale della proprietà »²⁶. In terzo luogo, l'inquadramento della trascrizione *de qua* nell'art. 2645 c.c. comporta l'applicazione della *regola di continuità* (art. 2650 c.c.): con la conseguenza che il subacquirente del diritto reale d'uso sul parcheggio, che trascriva il proprio acquisto, rischia di soccombere – nel conflitto con altro avente causa dal proprio dante causa mediato – nella misura in cui non sia trascritto a favore del proprio dante causa il precedente atto di acquisto del medesimo diritto d'uso.

Una serie, quindi, di rilevanti implicazioni, sulle quali la Corte costituzionale non sembra avere adeguatamente riflettuto, e che esigono un approccio più ampio alla questione, il quale – consi-

derati i limiti delle presenti note – può essere qui soltanto accennato. Occorre, innanzitutto, delimitare i confini della pubblicità dichiarativa rispetto al fenomeno della pubblicità notizia: ferma la presunzione di dichiaratività, come sopra evidenziata, in alcuni casi la compresenza di interessi pubblici – o comunque poziori nella gerarchia degli interessi tutelati dalla legge, anche sulla base dei principi costituzionali – fa sì che debba essere assicurata loro protezione a prescindere dalla pubblicità, garantendo ad essi prevalenza su quelli meramente privati, e financo sull'interesse generale alla sicurezza della circolazione giuridica. È quanto avviene, ad esempio, per gli usi civici, o per l'usucazione, o ancora per i privilegi immobiliari. In questi casi l'ordinamento può o prescindere del tutto dalla pubblicità (è il caso di alcuni privilegi, e degli usi civici), ovvero prevedere la trascrizione ma con effetto puramente «notiziale», senza cioè che la omessa o tardiva esecuzione di essa possa in alcun modo pregiudicare la prevalenza del diritto pozio. In altri casi, la trascrizione è sostituita da una diversa forma di pubblicità, o pubblicazione: si pensi ai vincoli di piano regolatore, efficaci senz'altro ed *erga omnes* per effetto della loro pubblicazione in qualità di atti normativi. I c.d. limiti legali della proprietà trovano proprio in detta pubblicazione la ragion d'essere della loro opponibilità a prescindere dalla trascrizione: la loro conoscibilità, infatti, sussiste in quanto essi derivano direttamente ed automaticamente dall'atto normativo (legge, regolamento) che li prevede²⁷.

Si tratta, allora, di valutare, caso per caso, quale sia il *bilanciamento degli interessi che emerge dal sistema*. Bilanciamento la cui logica è, d'altra parte, mutevole nel tempo, cosicché, ad esempio, i vincoli culturali sui beni immobili in una prima fase (anteriore al 1939) producevano i loro effetti in conseguenza della mera notifica, e non ne era prevista la trascrizione; in una seconda fase, a partire dal 1939, è stata prevista la trascrizione dei vincoli, ma – secondo l'interpretazione prevalente – con effetto di pubblicità notizia; oggi, soprattutto dopo l'emanazione del Codice dei beni culturali, l'interpretazione assolutamente prevalente è per la natura di pubblicità dichiarativa della relativa trascrizione, che significa inopponibilità del vincolo culturale non trascritto al terzo subacquirente, nonostante l'esistenza di un rilevante interesse pubblico (quello alla conservazione e valorizzazione dei beni culturali), probabilmente di rilievo ancor superiore rispetto all'interesse che sta alla base della creazione dei vincoli a parcheggio²⁸.

Proprio in relazione ai *vincoli a parcheggio*, si è

d'altra parte assistito di recente ad una significativa *evoluzione normativa*: l'art. 12 della l. 28 novembre 2005, n. 246, ha aggiunto un comma all'art. 41-sexies della l. 17 agosto 1942, n. 1150, disponendo che «gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenti di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse». L'esigenza pubblicitica di riservare una determinata percentuale di parcheggi, debitamente vincolati a tal fine, a beneficio dei condomini, sembra aver ceduto quindi il passo alla tutela dell'autonomia privata e della agilità della circolazione giuridica. È ciò non può non avere un impatto anche sui diritti reali d'uso anteriormente costituiti, qualunque sia la soluzione che si intenda fornire alla *vexata quaestio* del regime transitorio dei suddetti parcheggi²⁹. Inoltre, la valutazione in oggetto non può non influire sul regime degli altri vincoli a parcheggio, sia quelli nascenti dalla legge n. 122 del 1989 (la cui violazione comporta nullità dell'atto di trasferimento separato del parcheggio rispetto all'unità immobiliare di cui è pertinenza), sia – a maggior ragione – quelli previsti dalla legislazione statale o regionale ai fini del conseguimento di obiettivi urbanistici di tipo «minore» (spesso – come nel caso deciso dalla Consulta – il vincolo è previsto a titolo di «onere» e non di «obbligo», al fine di ottenere la riduzione o eliminazione del contributo di costruzione; in quanto trattasi di onere, pare evidente che l'interesse pubblico alla sua realizzazione è certamente minore rispetto alle fattispecie in cui si ha un obbligo sanzionato).

A ben vedere, allora, dal sistema normativo vigente emerge essenzialmente un *rilevante interesse pubblico alla «effettiva destinazione» a parcheggio delle aree*, nei casi previsti, ma *non un interesse al-*

²⁷ Cfr., tra le altre, Cass. 14 dicembre 1993, n. 12298, in *R. giur. amb.* 1994, p. 879.

²⁸ A tal proposito, si è di recente affermato, proprio in relazione al vincolo culturale, che l'efficacia dichiarativa della trascrizione «è più congruente con la nostra sensibilità giuridica, che a seguito della Costituzione, dei Trattati europei e della Convenzione europea sui diritti dell'uomo, dà più dignità alla persona di fronte al potere»; ciò in quanto l'efficacia dichiarativa della pubblicità legale assicura una tutela reale e non meramente risarcitoria al privato, e quindi le soluzioni che conducono alla prima «sono sicuramente più rispettose dei diritti dei singoli» (DI GIANDOMENICO, *Natura ed effetti della denuncia e della prelazione dei beni culturali immobili*, in *G. it.* 2008, p. 2091 ss.).

²⁹ Cfr. da ultimo LUMINOSO, *Ancora sulla commerciabilità dei parcheggi di cui alla c.d. legge Ponte: si profila un nuovo orientamento restrittivo della giurisprudenza?*, in *R. not.* 2009, p. 1121.



trettanto rilevante alla pertinenzialità del parcheggio realizzato rispetto a specifiche unità immobiliari (posto che il fine pubblico, consistente nella possibilità di usufruire del maggior numero possibile di parcheggi, appare adeguatamente soddisfatto anche se il parcheggio viene utilizzato da un soggetto diverso dai condomini o dai residenti). Fanno, in parte, eccezione a quanto detto i parcheggi disciplinati dall'art. 9 della legge n. 122 del 1989, riguardo ai quali per un verso l'interesse pubblico alla destinazione dei parcheggi a pertinenza di singole unità immobiliari appare più « forte » (essendo tale da determinare addirittura la possibilità di edificazione in deroga agli strumenti urbanistici); per altro verso, dalla legge emerge la diretta incidenza di tale interesse sulla circolazione giuridica (posto che « i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli »). Anche se la sola previsione di nullità non è forse sufficiente a fondare la prevalenza dell'interesse pubblico alla pertinenzialità sull'interesse (generale) alla sicurezza della circolazione giuridica: ciò può in qualche modo argomentarsi dalla disciplina del vincolo di indivisibilità di cui all'art. 2 della l. 3 giugno 1940, n. 1078, la cui violazione determina nullità, non opponibile però ai terzi, per testuale previsione di legge, in assenza della trascrizione del vincolo. Disposizione, quest'ultima, che sembra espressione di una generale linea di tendenza, certamente non venuta meno nel corso del tempo, e che potrebbe, probabilmente, fondare per analogia una corrispondente soluzione nell'ambito che qui ci occupa.

Tirando le fila dell'ormai lungo discorso, se è vero che il sistema della trascrizione immobiliare è impostato su una presunzione di trascrivibilità, e sulla collegata presunzione di dichiaratività della trascrizione; se è vero, altresì, che la recente evoluzione normativa evidenzia la prevalenza degli interessi collegati alla circolazione giuridica, rispetto ad altri interessi pur aventi natura pubblicistica (quali quelli connessi ai vincoli culturali o ai vincoli di destinazione a parcheggio); se è vero, infine, che esiste una differenza fondamentale tra i vincoli a parcheggio (di per sé non legalmente conoscibili) ed i veri e propri « limiti legali della proprietà », scaturenti « automaticamente » da fonti normative e la cui esistenza non dipende dal compimento di un atto giuridico di natura privatistica (quale l'« atto di asservimento » di cui si discute, conoscibile solo in quanto trascritto); se tutto ciò è vero, emergono rilevanti spunti inter-

pretativi idonei ad indirizzare la soluzione della questione generale della trascrivibilità dei vincoli a parcheggio, nella direzione espressa dalla Corte Costituzionale. Deve, cioè, probabilmente ritenersi che – in linea di massima, e salvi i residui dubbi relativi ai c.d. parcheggi Tognoli, ex legge n. 122 del 1989 – i negozi giuridici costitutivi di vincoli a parcheggio siano soggetti a trascrizione, e che conseguentemente i suddetti vincoli siano inopponibili ai terzi, ed in particolare agli aventi causa dal medesimo autore, in mancanza di tempestiva trascrizione. Conclusione, questa, che deve ritenersi valida per i vincoli a parcheggio in qualunque tempo realizzati e/o alienati.

Esistono, ovviamente, diverse categorie di vincoli a parcheggio. Alcuni di questi integrano dei veri e propri diritti reali d'uso, come tali certamente trascrivibili ai sensi dell'art. 2645 c.c. In altre ipotesi si è in presenza del solo « lato passivo » del vincolo, mentre non sembra sorgere, dal lato attivo, un corrispondente « diritto reale » in capo ad un soggetto determinato (si pensi ai c.d. vincoli a parcheggio ad uso pubblico). Si tratta di verificare, caso per caso, la natura della situazione giuridica nascente dall'atto, e quindi valutare se ricorrano i presupposti per l'applicazione diretta dell'art. 2645, ovvero per l'interpretazione estensiva o analogica di tale disposizione, o dell'art. 2645-ter c.c., o ancora delle norme (eventualmente anche contenute in leggi regionali) che prevedono vincoli « reali » di destinazione. Proprio l'esame di C. Cost. n. 318/2009 evidenzia un caso analogo: la seconda disposizione legislativa impugnata, ossia l'art. 73, comma 3, della legge ligure n. 16 del 2008, non ha infatti ad oggetto un « diritto reale d'uso », bensì unicamente un « vincolo di asservimento » del terreno pertinenziale alla costruzione ai fini del computo della volumetria edificabile. La Corte non sembra essersi avveduta di ciò, tant'è vero che la motivazione della sentenza è incentrata unicamente sulla categoria del « diritto reale d'uso », e sull'applicazione (diretta) dell'art. 2645 c.c. (il richiamo, da parte della regione ricorrente, dell'art. 2645-ter c.c. non ha dato luogo ad alcuna precisazione, né adesiva né in dissenso, da parte della Corte).

5. TRASCRIZIONE E LEGISLAZIONE REGIONALE

Per chiudere, un rapidissimo cenno alla problematica dei rapporti fra trascrizione e legislazione regionale. La Corte costituzionale, nella sentenza qui commentata, ha escluso l'illegittimità delle norme regionali che prevedono la tra-



scrizione dei vincoli a parcheggio, e dei relativi effetti, sulla base dell'argomentazione che tali norme si collocherebbero « nel quadro » della legislazione statale, e per tale ragione esse non violerebbero l'art. 117, comma 2, lett. l), Cost. Una motivazione, questa, non solo molto più succinta di quella contenuta in altra precedente pronuncia della stessa Corte (la n. 94 del 2003), ma soprattutto non realmente pertinente al rilevante problema del c.d. limite del diritto privato alla legislazione regionale, per ciò che specificamente riguarda l'istituto della trascrizione immobiliare. Come già evidenziato in altra occasione³⁰, la legittimità costituzionale delle disposizioni regionali in materia di trascrizione trova il proprio fondamento, e nel contempo i propri limiti, nella « strumentalità » dell'istituto privatistico rispetto a determinati fini pubblici (in materia di edilizia e urbanistica, agricoltura, turismo, ecc.) la cui attuazione è istituzionalmente affidata alle regioni. Cosicché sono certamente legittime – ed il dato appare ormai acquisito in dottrina e giurisprudenza, oltre che nella prassi amministrativa³¹ – le previsioni regionali che, al fine di garantire l'attuazione dei suddetti fini pubblici, richiedono la trascrizione (a titolo di onere o di obbligo, a seconda dei casi) di

atti – come quelli che costituiscono vincoli di destinazione a fini edilizi – « inseriti » in procedimenti amministrativi regionali. Nel caso affrontato dalla Corte, non sembrano quindi esservi dubbi sul fatto che – a prescindere da qualsiasi interpretazione delle norme statali – la previsione regionale avrebbe dovuto essere giudicata costituzionalmente legittima.

Piuttosto, è finora mancato – e va auspicato – un vero approfondimento sugli altri profili di disciplina della trascrizione « regionale », diversi da quello attinente alla identificazione di « nuove » fattispecie trascrivibili; segnatamente, per quanto riguarda i limiti in cui la disciplina territoriale può dettare in materia di trascrizione disposizioni divergenti da quelle nazionali, in particolare i presupposti della trascrizione, il relativo procedimento ed i titoli, nonché, *last but not least*, gli effetti della pubblicità³².

³⁰ PETRELLI, *Trascrizione immobiliare e legislazione regionale*, in *R. not.* 2009, p. 741 ss.

³¹ Cfr. la Circ. Min. Fin. 4 maggio 1998, n. 116/T.

³² Su tutti gli aspetti indicati nel testo, cfr. PETRELLI, *Trascrizione immobiliare e legislazione regionale*, cit., p. 741 ss., 765 ss. (ed *ivi*, a p. 758 ss., anche una ricognizione della problematica generale riguardante il c.d. diritto privato regionale).