



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaeetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA: 01302980030

Sentenza di accertamento non definitiva e trascrizione immobiliare (parere *pro veritate* *)

* Pubblicato in *Rivista notarile*, 2012, p. 183.

La fattispecie.

Con sentenza non definitiva, e tuttavia regolarmente trascritta nei registri immobiliari, viene accertato il diritto di proprietà di A su un bene immobile, escludendosi nel contempo l'esistenza di qualsiasi diritto reale sul medesimo bene a favore della società soccombente Beta. Con la medesima sentenza Beta viene quindi condannata a rilasciare l'immobile.

L'esecuzione forzata ai fini del rilascio viene sospesa, su opposizione di Beta, causa il mancato passaggio in giudicato della sentenza di accertamento, e la negazione, quindi, della relativa efficacia esecutiva.

Successivamente, la società Beta impugna la sentenza di accertamento; il procedimento è tuttora pendente in appello.

Durante la pendenza del giudizio di appello, nel quale è contestata la proprietà accertata con la sentenza di primo grado, A vende l'immobile a B, dando conto nell'atto notarile del mancato rilascio dell'immobile, ma non della pendenza del giudizio di impugnazione della sentenza di accertamento del diritto di proprietà; anzi, il venditore dichiara in atto "che l'immobile in oggetto è di sua esclusiva proprietà, libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli".

I quesiti.

1) - Si chiede se il notaio che ha redatto l'atto di compravendita tra A e B avrebbe dovuto accertare che la sentenza di accertamento del diritto di proprietà in capo ad A non era passata in giudicato, e quindi che il suddetto accertamento non era definitivo.

2) - Si chiede inoltre se il notaio avrebbe dovuto far menzione, all'interno dell'atto di compravendita, dell'esistenza di una controversia ancora pendente riguardo alla titolarità del diritto di proprietà.

3) - Si chiede, infine, in quale misura incida la vendita in oggetto sul diritto della Beta, nell'ipotesi in cui la stessa ottenga la riforma o l'annullamento della sentenza di primo grado; e se sussista una responsabilità del venditore, e delle parti in genere, anche nei confronti del terzo proprietario, in dipendenza della vendita del diritto di proprietà, senza menzionare in atto che quest'ultimo diritto era controverso.

Le questioni giuridiche rilevanti.

Al fine di rispondere ai quesiti suesposti, occorre verificare preliminarmente:

a) - in quale momento si producono gli effetti della sentenza di accertamento;

b) - se la trascrizione sia stata correttamente eseguita, nonostante la sentenza non fosse ancora passata in giudicato;

c) - quale sia l'efficacia di tale trascrizione, e in quale misura incida l'eventuale erroneità della pubblicità legale sulla relativa efficacia, e sugli obblighi del notaio;

d) - posto che la non definitività della sentenza non risulti dalla nota di trascrizione, se vi sia altro modo per appurarla con certezza;

e) - quali obblighi facciano capo al notaio, chiamato a ricevere un atto di vendita di un immobile, quanto alla verifica dei titoli di provenienza.

L'efficacia "sostanziale" della sentenza di accertamento.

Costituisce *ius receptum* l'inefficacia della sentenza di accertamento prima del relativo passaggio in giudicato: in questo senso è l'orientamento della giurisprudenza consolidata ¹, e della dottrina assolutamente maggioritaria ². Si fa leva, soprattutto, sul disposto dell'art. 282 c.p.c. (che dispone unicamente in ordine all'esecuzione provvisoria delle sentenze, senza far menzione della relativa efficacia; di tale norma viene pertanto limitata l'applicazione alle sole sentenze di condanna, ed ai capi di condanna delle altre sentenze ³), ma anche su altre disposizioni del codice di procedura civile (artt. 283, 337, comma 1, 431, 447-bis, c.p.c.) e di altre leggi (art. 64, lett. d), della legge n. 218/1995; art. 421 c.c.; art. 16, comma 3, l. fall.),

¹ Cfr. per tutte Cass. 3 agosto 2005, n. 16262, in *Giur. it.*, 2006, 1, p. 85.

² Cfr. sul punto CONSOLO-LUISSO, *Codice di procedura civile commentato*, I, Milano, 2007, p. 2213 ss. (*sub.* art. 282), ed ivi ampi riferimenti di dottrina.

³ Cass. 12 luglio 2000, n. 9236, in *Foro it.*, 2001, I, c. 159; Corte Cost. 16 luglio 2004, n. 232, in *Foro it.*, Rep. 2004, voce *Esecuzione provvisoria*, n. 6. In dottrina cfr., tra gli altri, CONTE, *Sentenze costitutive e provvisoria esecuzione dei capi condannatori: un condivisibile passo avanti della Suprema Corte (con una digressione su alcuni problemi aperti)* (nota a Cass. 3 settembre 2007, n. 18512), in *Giur. it.*, 2008, p. 949; SPACCAPELO, *Ambito di applicazione della provvisoria esecutività delle sentenze di primo grado*, in *Studium iuris*, 2006, p. 1034; ROBLES, *L'esecuzione provvisoria della sentenza di primo grado e suoi limiti*, in *Riv. dir. civ.*, 2001, II, p. 307; IMPAGNATIELLO, *La provvisoria esecutività delle sentenze costitutive*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1992, p. 47.

nonché (sulla scia dell'insegnamento di Chiovenda) su dati sistematici ⁴. Da non trascurare neanche quanto si evince, *a contrario*, dal disposto dell'art. 2909 c.c., a norma del quale soltanto "l'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa".

Quanto sopra implica che *l'efficacia sostanziale dell'accertamento giudiziale si produce unicamente a seguito del passaggio in giudicato della sentenza*; prima di tale momento, la medesima sentenza produce unicamente effetti processuali, e comunque non si producono gli effetti dell'art. 2909 c.c. nei confronti delle parti e - soprattutto, per quanto qui interessa - dei loro aventi causa.

La trascrizione della sentenza non passata in giudicato.

Per quanto concerne gli adempimenti pubblicitari, il codice civile richiede espressamente il *passaggio in giudicato* della sentenza solamente ai fini della *cancellazione* delle trascrizioni e delle iscrizioni (cfr. l'art. 2668, comma 1, c.c., e l'art. 2884 c.c.). In questo caso, il requisito normativo della definitività della sentenza trova la propria giustificazione nella definitività ed "irreparabilità" degli effetti della cancellazione, una volta che questa sia eseguita, e quindi nella assoluta inopportunità di darvi luogo sulla base di un titolo non definitivo, che potrebbe essere successivamente riformato o annullato ⁵.

Il requisito del passaggio in giudicato non è, invece, espressamente richiesto ai fini della trascrizione della sentenza, o della relativa annotazione ai sensi dell'art. 2655 c.c. Dottrina e giurisprudenza assolutamente prevalenti interpretano il silenzio legislativo come indice della *volontà di ammettere la trascrizione nonostante l'assenza di giudicato* ⁶; solo due autori sostengono, isolatamente, l'opinione contraria ⁷.

⁴ L'orientamento è consolidato soprattutto per quanto concerne le sentenze di mero accertamento (sulle cui caratteristiche sono ancora attuali le considerazioni di CHIOVENDA, *Azioni e sentenze di mero accertamento* (1933), in *Saggi di diritto processuale civile*, III, Milano 1993, p. 19; ID., *Azione di mero accertamento* (1937), *ibidem*, p. 51). V. anche, su tale tipologia di sentenze, MONTESANO, *Accertamento giudiziale*, in *Enc. giur. Treccani*, I, Roma 1988; RICCI, *Accertamento giudiziale*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ.*, I, Torino 1987, p. 16; PAVANINI, *Accertamento giudiziale*, in *Novissimo dig. it.*, I, 1, Torino 1957, p. 123.

⁵ Sulle ragioni della differenza di trattamento tra cancellazione da un lato, e trascrizione ed annotazione dall'altro, come precisata nel testo, cfr. FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1997, p. 378.

Anche riguardo all'*ipoteca giudiziale* (cfr. l'art. 2818 c.c.), l'iscrizione è consentita sul presupposto della sola pubblicazione della sentenza non definitiva, evidentemente produttiva del relativo effetto in considerazione delle particolari ragioni di urgenza (FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 378).

⁶ Sotto il codice civile del 1865, cfr. per la trascrivibilità delle sentenze non definitive BORSARI, *Commentario del codice civile italiano*, VI, Torino, 1881, p. 405; RICCI, *Corso teorico-pratico di diritto civile*, 10, Torino, 1886, p. 37 ss.; LUZZATI, *Della trascrizione*, I, Torino, 1889, p. 248 ("La ragione ne è ovvia. La trascrizione nulla aggiunge e nulla toglie alla convenzione che essa tende a rendere pubblica. Essa è semplicemente una misura

L'orientamento maggioritario sopra descritto si fonda anche sulla funzione "tradizionale" della trascrizione, la quale si limita a dirimere conflitti circolatori senza incidere sull'efficacia dell'atto trascritto (e, per certi aspetti, a prescindere dall'efficacia definitiva di quest'ultimo). Scopo, questo, che può essere soddisfatto addirittura dalla trascrizione delle domande giudiziali (artt. 2652 e 2653 c.c.), e pertanto può esserlo a maggior ragione mediante la trascrizione delle sentenze non definitive⁸. Queste conclusioni valgono soprattutto per le *sentenze di accertamento*, la cui trascrizione ha natura – secondo l'orientamento unanime – di mera *pubblicità notizia*⁹, e non rileva neanche ai fini della continuità delle trascrizioni¹⁰: l'effetto di accertamento si produce – anche nei confronti dei

conservativa del diritto. Importa che, mentre pende il giudizio di opposizione o d'appello, i terzi siano posti in guardia contro possibili evizioni, pel caso in cui addivenissero ad acquisti dall'opponente od appellante. Importa specialmente, a chi ottenne la sentenza, di premunirsi contro successive alienazioni da parte del suo autore"); COVIELLO, *Della trascrizione*, I, in *Il diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, trattato diretto da Fiore e Brugi, Napoli-Torino, 1924, p. 458.

Nel medesimo senso, nel vigore del codice civile del 1942, ZAPPULLI, *Il libro della tutela dei diritti*, Milano, 1943, p. 131; MAIORCA, *Della trascrizione*, in *Codice civile. Commentario. Libro della tutela dei diritti*, diretto da Mariano d'Amelio, Firenze, 1943, p. 248 e 269; MARIANI, *Ipoteca e trascrizione*, Milano, 1955, p. 439; NATOLI, *Della tutela dei diritti – Trascrizione*, in *Commentario del codice civile*, Torino, 1959, p. 182; MASTROCINQUE, *La trascrizione*, Roma, 1963, p. 447 ss.; DE LISE, *Della tutela dei diritti. Della trascrizione*, in *Commentario teorico-pratico al codice civile*, Novara-Roma, 1970, p. 507; FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 377 ss.; MARICONDA, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, 19, Torino, 1997, p. 168; GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, in *Il Codice civile. Commentario*, diretto da Schlesinger, Milano, 1998, p. 328.

In giurisprudenza, cfr. Cass. 21 giugno 1954 n. 2124, in *Foro it.*, 1954, I, c. 893; Cass. 3 febbraio 1969 n. 321, in *Giust. civ.*, 1969, I, p. 595, ed in *Giur. it.*, 1969, I, 1, c. 1352; ; Cass. 23 novembre 1983 n. 6994, in *Foro it.*, 1984, I, c. 1918, in *Giust. civ.*, 1984, I, p. 756, in *Riv. not.*, 1984, p. 414, ed in *Vita not.*, 1984, p. 287, con nota di CENICCOLA; Corte Cost. 14 maggio 1985, n. 147, in *Foro it.*, 1985, I, c. 1899, con nota di FELICETTI, in *Giust. civ.*, 1985, I, p. 2136, ed in *Vita not.*, 1985, p. 620.

⁷ Per la necessità del passaggio in giudicato, GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, Napoli, 1959, p. 378, e p. 575 ss.; TRIOLA, *Della tutela dei diritti. La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Bessone, IX, Torino, 2004, p. 260 ss.

⁸ Per tale rilievo, Cass. 3 febbraio 1969, n. 321, in *Giust. civ.*, 1969, I, p. 893.

⁹ Orientamento pacifico. Cfr. per tutti MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 7 ss., 226 ss.; NATOLI, *Trascrizione*, cit., p. 144 ss.; GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 523 ss.; NICOLO', *La trascrizione*, I, Milano, 1973, p. 100 ss.; FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 291; GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., p. 77; GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, Milano, 1991, p. 239 ss.

In giurisprudenza, v. tra le altre Cass. 21 giugno 1954 n. 2124, in *Foro it.*, 1954, I, c. 893, ed in *Giur. compl. cass. civ.*, 1954, IV, p. 202, con nota di RESTAINO, *Effetti della sentenza di accertamento di acquisti per usucapione*; Cass. 29 aprile 1982, n. 2717, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Trascrizione*, n. 16.

¹⁰ Si è ad esempio evidenziato che "anche in assenza del provvedimento giudiziale che accerta la compiuta usucapione, l'atto di vendita del bene usucapito può ugualmente essere trascritto, dal momento che gli effetti ricollegati dalla legge alla mancata trascrizione a favore del venditore del precedente titolo di acquisto (inefficacia temporanea della

terzi – per effetto della sentenza (dopo il relativo passaggio in giudicato), mentre la trascrizione mira unicamente a consentirne la conoscibilità legale, senza ulteriori effetti sostanziali. E' stata evidenziata, inoltre, la necessità di procedere tempestivamente alla trascrizione in base a sentenza non definitiva, al fine di evitare il pregiudizio – per il soggetto a favore del quale essa è stata pronunciata – che potrebbe derivare dai tempi necessari per la formazione del giudicato ¹¹.

Decisive appaiono, infine, le previsioni normative contenute nella *legislazione speciale*, le quali prevedono espressamente l'*obbligo di trascrizione delle sentenze non definitive*. Più precisamente, a norma dell'art. 6, comma 2, del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, "I cancellieri, per gli atti e provvedimenti soggetti a trascrizione da essi ricevuti o ai quali essi hanno comunque partecipato, devono richiedere la formalità *entro il termine di trenta giorni dalla data dell'atto o del provvedimento ovvero della sua pubblicazione*, se questa è prescritta". Il termine per l'esecuzione della formalità decorre quindi – per espressa disposizione di legge – non già dal passaggio in giudicato, ma dalla pubblicazione (*ex art. 133 c.p.c.*) della sentenza di primo grado, ancorché non definitiva ¹². E' vero che le surriportate disposizioni non distinguono tra sentenze di primo grado o di grado successivo, e che astrattamente potrebbero riferirsi anche alle sentenze emesse in appello o in cassazione; sta di fatto che la decorrenza del termine per trascrivere dalla data di pubblicazione – anziché dalla data del passaggio in giudicato – costituisce argomento insuperabile. D'altra parte, il dato positivo non

trascrizione sino al momento dell'avvenuta regolarizzazione) riguardano soltanto gli acquisti a titolo derivativo": Trib. Spoleto 15 novembre 1995, in *Rass. giur. umbra*, 1996, p. 103, con nota di BELLUCCI, ed in *Foro it.*, Rep. 1996, voce *Trascrizione*, n. 21.

¹¹ FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 378.

¹² Già l'art. 20 della legge 26 giugno 1943, n. 540, faceva decorrere il termine per la trascrizione delle sentenze dalla loro pubblicazione. La relazione di accompagnamento al disegno di legge n. 2429 chiariva che "la decorrenza del termine per richiedere l'annotamento delle sentenze viene fatta risalire alla data della loro pubblicazione, perché l'art. 2655 del cod. civ. vuole tale formalità senza attendere il passaggio del provvedimento in cosa giudicata e, d'altra parte, il termine non può farsi decorrere dalla data di notificazione perché, in virtù dell'art. 327 del cod. di proc. civ., le sentenze possono rimanere definitive indipendentemente dalla loro notifica".

Analoga disposizione era dettata, in precedenza, dall'art. 19 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3272, che imponeva al cancelliere l'obbligo di richiedere la trascrizione delle sentenze entro trenta giorni dalla loro pubblicazione.

Cfr. anche Corte cost. 14 maggio 1985, n. 147, in *Foro it.*, 1985, I, c. 1899, con nota di FELICETTI, in *Fisco*, 1985, p. 2789, in *Cons. Stato*, 1985, II, p. 706, in *Rass. imp.*, 1985, p. 807, in *Dir. e pratica trib.*, 1985, II, p. 778, in *Comm. trib. centr.*, 1985, II, p. 497, in *Giust. civ.*, 1985, I, p. 2136, in *Rass. trib.*, 1985, II, p. 621, in *Arch. civ.*, 1985, p. 1217, in *Vita not.*, 1985, p. 620, in *Giur. cost.*, 1985, I, p. 1032 ("È infondata, in riferimento agli art. 3 e 53 cost., la questione di legittimità costituzionale degli art. 2671 c.c. e 19, 1° comma, l. 25 giugno 1943, n. 540, nella parte in cui impongono al cancelliere di richiedere la trascrizione della sentenza che dispone il trasferimento immobiliare, col conseguente obbligo della parte di assolvere ai correlativi oneri fiscali, non in relazione al momento del passaggio in giudicato della sentenza (in cui il trasferimento diviene operante), ma in riferimento alla mera pronuncia del provvedimento").

sembra consentire di distinguere tra sentenze costitutive e sentenze di accertamento, ai fini della relativa trascrizione: l'art. 6 del D. Lgs. n. 347/1990 fa decorrere il termine per la trascrizione – senza distinguere tra le diverse tipologie di sentenza – dalla pubblicazione della sentenza, e non dalla data in cui essa diviene definitiva.

Le sentenze soggette a trascrizione sono di due possibili tipi. Da un lato vi sono le *sentenze costitutive*, in particolare quelle disciplinate dall'art. 2643, n. 14, c.c. Anch'esse, secondo l'orientamento unanime, producono i propri effetti con il passaggio in giudicato¹³, e non sono suscettibili di esecuzione provvisoria¹⁴. Vi sono poi le *sentenze di accertamento* (tipiche quelle previste dagli artt. 2651 e 2655 c.c.), delle quali anche viene esclusa – come già detto – la suscettibilità di esecuzione provvisoria, ed a maggior ragione la possibile produzione di effetti prima del relativo passaggio in giudicato; anch'esse tuttavia sono soggette a trascrizione. Eccezionali appaiono, pertanto, le disposizioni delle leggi speciali che subordinano la trascrizione della sentenza di accertamento al relativo passaggio in giudicato (art. 44, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380; art. 3 della legge 10 maggio 1976, n. 346¹⁵).

Viene, a questo punto, da chiedersi: ma la trascrizione della sentenza non definitiva non rischia di costituire pubblicità “ingannevole” e nel contempo “inutile”, posto che il titolo trascritto è inefficace sul piano del diritto sostanziale, e che – per altro verso – la pendenza del processo deve essere segnalata nei registri immobiliari mediante la trascrizione della domanda giudiziale, anche nel caso di azione di accertamento, *ex art. 2653, n. 1, c.c.*? La risposta è negativa, nella misura in cui è possibile, attraverso l'*interpretazione sistematica*, giungere alla ricostruzione di un quadro coerente, nel quale collocare la *trascrizione degli atti improduttivi di effetti definitivi*.

¹³ Corte Cost. 14 maggio 1985, n. 147, in *Vita not.*, 1985, p. 620; Cass. 16 maggio 1997, n. 4358, in *Fallimento*, 1998, p. 143; Cass. 12 maggio 1997, n. 4105, in *Fallimento*, 1997, p. 1014; Cass. 19 marzo 1999, n. 2522, in *Giust. civ.*, 2000, I, p. 2391; Cass. 22 aprile 2000, n. 5287, in *Foro it.*, 2000, *Fallimento*, n. 555; Cass. 21 gennaio 2000, n. 641, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Contratto in genere*, n. 529; Cass. 27 febbraio 2001, n. 2844, in *Foro it.*, Rep. 2001, voce *Famiglia (regime patrimoniale)*, n. 62.

¹⁴ Cass. 6 febbraio 1999, n. 1037, in *Fallimento*, 2000, p. 142.

¹⁵ Diverso è il caso della sentenza di verifica delle sottoscrizioni apposte ad una scrittura privata la quale – ancorché inquadrabile nella categoria delle sentenze di accertamento – si ritiene possa dar luogo alla trascrizione della scrittura privata medesima, *ex art. 2657 c.c.*, solo a seguito del relativo passaggio in giudicato (Cass. 19 gennaio 2006, n. 1019, in *Vita not.*, 2006, p. 788; Cass. 2 febbraio 1995, n. 1238, in *Dir. e giur. agr.*, 1995, p. 485; Cass. 11 giugno 1988, n. 4000, in *Giur. agr. it.*, 1988, p. 554). Ciò, evidentemente, perché in questo caso – salva la possibilità di trascrizione della domanda giudiziale di verifica, *ex art. 2652, n. 3, c.c.* – la trascrizione definitiva della scrittura privata presuppone che l'accertamento delle sottoscrizioni abbia prodotto, definitivamente, i propri effetti. Quando gli artt. 2657 e 2648 c.c. parlano di sentenza con sottoscrizione “accertata giudizialmente”, essi presuppongono, evidentemente, che l'accertamento sia già operativo ed efficace, il che avviene solo con il passaggio in giudicato della sentenza.

La trascrizione della sentenza non definitiva è, innanzitutto, utile in quanto *pubblicità notizia*, che rende edotti i terzi dello stato del processo in corso, segnalando loro una diversa “connotazione” della litispendenza rispetto a quella già segnalata con la trascrizione della domanda, per effetto dell’accoglimento provvisorio della pretesa dell’attore.

In secondo luogo, deve constatarsi come il sistema della pubblicità immobiliare, e della pubblicità legale in genere, sia informato al *principio di verità*, in base al quale i pubblici registri devono tendenzialmente rispecchiare – anche nell’interesse pubblico¹⁶ – la realtà giuridica, e non creare apparenze ingannevoli¹⁷. A tale fondamentale principio sono informate diverse prescrizioni normative, tra le quali spicca – per ciò che qui interessa – l’art. 2659, ultimo comma, c.c.: allorché sia trascritto un atto sottoposto a *condizione sospensiva*, della condizione deve farsi *menzione nella nota di trascrizione*: in tal modo i terzi sono avvisati del fatto che l’atto è improduttivo degli effetti definitivi suoi propri (salvi gli effetti preliminari del negozio condizionato, e l’aspettativa reale di cui all’art. 1357 c.c.). Parimenti, il successivo avveramento o mancato avveramento della condizione deve essere portato a conoscenza dei terzi mediante l’apposita *pubblicità accessoria* (annotazione o cancellazione), prevista dagli artt. 2655 e 2668 c.c.

Ebbene, queste disposizioni – lungi dall’essere eccezionali – costituiscono espressione del principio generale di verità della pubblicità legale, e devono essere quindi interpretate *estensivamente*. Di ciò, del resto, non si dubita nella dottrina e nella giurisprudenza prevalenti: si consideri, a puro titolo esemplificativo, l’orientamento favorevole alla trascrivibilità della c.d. vendita di cosa futura, il quale argomenta proprio dalle previsioni in tema di pubblicità degli atti condizionati¹⁸. Il che significa che, per quanto qui interessa:

- la *sentenza non definitiva*, attualmente improduttiva dei suoi effetti finali, deve essere *trascritta con espressa menzione, nella nota di trascrizione, di detto carattere non definitivo* (ossia della mancata formazione del giudicato), in applicazione estensiva dell’art. 2659, ult. comma, c.c.;

- successivamente, una volta che la sentenza sia passata in giudicato, dovrà eseguirsi *annotazione di cancellazione della menzione suddetta a margine*

¹⁶ Cfr. su tale aspetto PETRELLI, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, p. 719 ss.

¹⁷ Sul “principio di verità” riguardo alla pubblicità immobiliare, v. GABRIELLI, *Pubblicità degli atti condizionati*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, I, p. 29 ss., spec. p. 33 (e la 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. Di *mirror principle* si parla riguardo al c.d. sistema pubblicitario *Torrens* (di origine australiana), per rendere l’idea che, in quel meccanismo pubblicitario, la realtà registrata rispecchia interamente – e virtualmente senza eccezioni – la realtà giuridica: cfr. DI COSTANZO, *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*, Napoli, 2005, p. 148 ss.

¹⁸ V., su tutta la problematica, PETRELLI, *L’evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009, p. 216 ss.

della trascrizione, in applicazione estensiva dell'art. 2668 c.c., producendo al conservatore apposita certificazione del cancelliere ¹⁹, ovvero un atto anche unilaterale - in forma autentica ai sensi degli artt. 2656 e 2657 c.c. - posto in essere dalla parte in danno della quale la sentenza ha prodotto i suoi effetti, anche qui in applicazione estensiva o analogica dell'art. 2668, comma 3, c.c.) ²⁰.

Si realizza, in tal modo, una corretta pubblicità "preliminare" della sentenza non definitiva, e la relativa pubblicità "definitiva" solo a seguito del relativo passaggio in giudicato ²¹.

¹⁹ A norma degli articoli 743 e 744 c.p.c., il cancelliere è obbligato a rilasciare, a chiunque ne faccia richiesta, copia degli atti giudiziari da esso detenuti, ed è pacifico che tra tali atti giudiziari siano ricomprese le sentenze (cfr. per tutte Cass. 19 maggio 1997, n. 4454, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Impugnazioni civili*, n. 42). A norma dell'art. 124 disp. att. c.p.c., "A prova del passaggio in giudicato della sentenza il cancelliere certifica, in calce alla copia contenente la relazione di notificazione, che non è stato proposto nei termini di legge appello o ricorso per cassazione, né istanza di revocazione per i motivi di cui ai numeri 4 e 5 dell'articolo 395 del codice. Ugualmente il cancelliere certifica in calce alla copia della sentenza che non è stata proposta impugnazione nel termine previsto dall'articolo 327 del codice" (cioè un anno dalla pubblicazione della sentenza, ove la stessa non sia stata notificata).

²⁰ In tal senso v. LUZZATI, *Della trascrizione*, I, cit., p. 248; FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 379.

²¹ La duplice pubblicità descritta nel testo (trascrizione con menzione della condizione sospensiva; successiva cancellazione della menzione, o annotazione a margine) richiama per certi aspetti il regime pubblicitario proprio dei libri fondiari, nel quale l'iscrizione definitiva (intavolazione) della sentenza è possibile solo dopo il passaggio in giudicato; tuttavia, la sentenza non definitiva - attualmente improduttiva di effetti - consente una pubblicità di natura provvisoria (la prenotazione). Così avviene, in particolare, nel sistema tavolare vigente nelle nuove province italiane: ai sensi dell'art. 33, comma 1, lett. c), della legge tavolare generale 25 luglio 1871, B.L.I., n. 95, allegata al R.D. 28 marzo 1929, n. 499 (*"Disposizioni relative ai libri fondiari nei territori delle nuove province"*), l'intavolazione ha luogo sulla base "di sentenze ed altri provvedimenti passati in giudicato che dispongano un'intavolazione o dichiarino l'esistenza di un diritto soggetto ad intavolazione"; nonché, ai sensi dell'art. 33, lett. e), "delle sentenze e dei provvedimenti previsti dall'art. 1032 del c.c. delle sentenze pronunziate a norma dell'art. 2932 dello stesso codice, quando hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di beni immobili o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto reale". Ai sensi dell'art. 38, comma 1, della medesima legge tavolare, come sostituito dall'art. 36 della legge 29 ottobre 1974, n. 594, "Le sentenze indicate nel primo comma, lettere c) ed e), e nell'ultimo comma dell'art. 33, non passate in giudicato, e i provvedimenti non definitivi previsti dalla lettera a) dello stesso primo comma nonché dall'art. 655 del c.p.c. danno luogo solo a prenotazione". Si è affermato che la diversa disciplina in regime tavolare si giustifica per il fatto che l'intavolazione nel libro fondiario fa fede - a differenza della trascrizione - dell'esistenza del diritto: cfr. GABRIELLI-TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*, Milano, 1999, p. 414; GABRIELLI, *Libri fondiari*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ.*, XI, Torino, 1994, p. 9-10; PELLEGRINI, *L'usucapione speciale nel sistema del libro fondiario: problemi di compatibilità*, in *Riv. dir. civ.*, 2005, II, p. 705 ss. Si è anche rilevato che la necessità di passaggio in giudicato, ai fini dell'intavolazione, riguarda sia le sentenze di accertamento che quelle costitutive: l'imperfetta formulazione dell'art. 33, lett. e), rispetto a quella più precisa dell'art. 33, lett. c), l. tavol., è rimediata dalla previsione dell'art. 38 l. tavol., che con formulazione generale precisa come tutte le sentenze di cui

In assenza della suddetta menzione, la trascrizione non può considerarsi correttamente eseguita, perché evidenzia ingannevolmente un acquisto attuale e incondizionato del diritto: è configurabile, in tal caso, una responsabilità civile del cancelliere, o di chi in sua vece ha richiesto la trascrizione, ove l'avente causa di colui a cui favore è trascritta la sentenza subisca l'evizione, in conseguenza della riforma o dell'annullamento della sentenza trascritta. Poiché, tuttavia, l'efficacia della trascrizione – nella fattispecie in esame – è puramente notiziale, dalla irrituale esecuzione della trascrizione non discendono conseguenze in termini di opponibilità o inopponibilità ai terzi del giudicato che successivamente venga a formarsi.

Nella fattispecie qui all'esame, la nota di trascrizione è stata redatta senza alcuna menzione della pendenza del processo in appello (oltre ad essere erroneamente indicata come "sentenza traslativa"); non è, quindi, da sola idonea a dare contezza dell'effettivo mutamento giuridico verificatosi.

Va, peraltro, evidenziato come anche in assenza di una corretta pubblicità immobiliare, *esistono strumenti di pubblicità legale idonei al fine di consentire la verifica dello stato del processo (e quindi il passaggio in giudicato, o meno, della sentenza) a chiunque vi abbia interesse*: i registri di cancelleria sono pubblici, e come già detto il cancelliere è obbligato a rilasciare, a chiunque ne faccia richiesta, copia degli atti giudiziari da esso detenuti (articoli 743 e 744 c.p.c.), oltre che a certificare – a richiesta di chiunque – il passaggio in giudicato delle sentenze (art. 124 disp. att. c.p.c.). *E', quindi, solamente incrociando le risultanze dei registri immobiliari e dei registri di cancelleria che è possibile verificare con certezza se una sentenza di accertamento abbia prodotto, o meno, i propri effetti sostanziali.* Fenomeno, questo, non isolato nel panorama delle pubblicità legali, essendo pacifico che le risultanze dei registri immobiliari sono, molte volte, *non autosufficienti*, e che quindi occorre estendere le verifiche anche ad altri pubblici registri (registro delle imprese; registri di stato civile; ecc.). A ciò si aggiunga che una copia autentica della sentenza è depositata, quale titolo della trascrizione (artt. 2657-2658 c.c.), presso l'ufficio dei registri immobiliari, e chiunque ha diritto di prenderne visione (art. 2673 c.c.; art. 20, penultimo comma, della legge 27 febbraio 1985, n. 52). *E', quindi, possibile prendere visione della suddetta copia della sentenza, verificare se essa rechi o meno la certificazione di passaggio in giudicato, ed in caso negativo esperire gli ulteriori accertamenti sopra illustrati.*

Gli obblighi e la responsabilità del notaio.

Si tratta, a questo punto, di verificare cosa debba fare il notaio, nell'esercizio del ministero di cui è richiesto quando riceve o autentica un atto di compravendita immobiliare, riguardo all'accertamento dei titoli di provenienza.

all'art. 33, se non passate in giudicato, costituiscono titolo ai fini della sola prenotazione: GABRIELLI-TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*, cit., p. 414.

La giurisprudenza – sia pure a proposito degli obblighi di accertamento ipotecari e catastali – è pacifica nell’affermare che “Per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall’incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell’oggetto della prestazione d’opera professionale, poiché l’opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell’atto giuridico da rogarsi ed, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell’atto medesimo; conseguentemente, l’inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità ex contractu per inadempimento dell’obbligazione di prestazione d’opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità”²².

Si tratta, peraltro, di obblighi non limitati agli accertamenti nei registri immobiliari e catastali, ma che si estendono anche agli *altri pubblici registri*: la giurisprudenza ha ad esempio ritenuto che gravi sul notaio l’obbligo di verificare l’eventuale pendenza di una procedura concorsuale in capo al venditore²³, e si ritiene che debba verificare la capacità di agire delle parti²⁴. Più in generale, grava sul notaio l’obbligo di informazione e chiarimento nei confronti del cliente, riguardo ad ogni aspetto che possa incidere sull’efficacia dell’atto, e sul risultato divisato dalle parti²⁵; obbligo la cui violazione comporta responsabilità contrattuale del medesimo notaio²⁶.

²² Si tratta di *ius receptum*, tanto che ogni citazione è superflua. La massima indicata nel testo è tratta da Cass. 28 novembre 2007, n. 24733, in *Vita not.*, 2008, p. 356.

²³ Sui limiti di tale obbligo, cfr. CASU, *Negozi giuridico di soggetto dichiarato fallito e responsabilità del notaio* (nota a Cass. 19 maggio 2009, n. 11569), in *Riv. not.*, 2009, p. 1501; Trib. Torino 29 giugno 1987, in *Riv. not.*, 1987, p. 814.

²⁴ Cfr. sulla questione PISCHETOLA, *L'accertamento da parte del notaio della capacità di intendere e di volere*, in *Riv. not.*, 2003, p. 393; TRIOLA, *Incapacità delle parti e responsabilità del notaio*, in *Riv. not.*, 1972, p. 326; BARATTA, *Funzione notarile ed onere per il notaio di accertare la capacità legale delle parti in un atto pubblico*, in *Vita not.*, 1971, p. 938.

²⁵ Cfr. sul punto, tra gli altri, TONDO, *Dovere per il notaio di informazione e consulenza*, in *Studi e materiali*, 2002, 1, a cura del Consiglio nazionale del Notariato, p. 315; Cass. 13 gennaio 2003, n. 309, in *Riv. not.*, 2003, p. 985, con nota di SALITO, ed in *Vita not.*, 2003, p. 144, con nota di SISCARO; Cass. 3 gennaio 1994, n. 5325, in *Corriere giur.*, 1994, p. 1268, con nota di PORCARI, *Obbligo di informazione: monito della Cassazione ad avvocati e notai*; Cass. 26 maggio 1993, n. 5926, in *Resp. civ.*, 1994, p. 256.

²⁶ E’ pacifico che la *responsabilità professionale* del notaio nei confronti del cliente per inadempimento degli obblighi di informazione e chiarimento sia di *natura contrattuale*, sicché “legittimata a farla valere è esclusivamente la parte che ha richiesto detta prestazione, concludendo il contratto d’opera professionale”: Cfr. per tutte Cass. 23 ottobre 2002, n. 14934, in *Riv. not.*, 2003, p. 766.

Sulla responsabilità civile del notaio esiste un’ampia letteratura: per limitarsi alle opere monografiche, v. FUSARO, *La responsabilità del notaio*, in *Trattato della responsabilità*

L'adempimento doveroso degli obblighi di informazione e chiarimento esenta, invece, il notaio da responsabilità. Con particolare riguardo all'ipotesi in cui l'alienante affermi di essere proprietario per acquisto a titolo originario, la giurisprudenza ha ritenuto che il notaio non sia responsabile – *in assenza di un accertamento giudiziale di tale acquisto* – allorché ne abbia avvisato le parti ²⁷. Per converso, tale responsabilità sussiste, nonostante qualsiasi dispensa da visure, quando il notaio, avendo il sospetto di un possibile onere pregiudizievole, non ne abbia dato comunicazione alle parti ²⁸. *E responsabilità sussiste, soprattutto, quando il notaio non avvisi le parti dei motivi di annullabilità o di inefficacia dell'atto* ²⁹.

In questo quadro si colloca una pronuncia – di notevole rilievo per la questione qui all'esame – secondo la quale, premesso che *“Rientra tra gli obblighi del notaio, che sia richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare, lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti”*, è stata ritenuta la responsabilità del notaio per non avere verificato che la sentenza, che aveva attribuito al venditore la proprietà dell'immobile oggetto della compravendita, non era passata in giudicato ³⁰. Più precisamente, il giudice ha ritenuto che il notaio avrebbe dovuto verificare il contenuto della copia della sentenza, depositata presso l'ufficio dei registri immobiliari a corredo della relativa trascrizione, al fine di accertare se fosse divenuta o meno definitiva: *“la condizione del bene, attribuito nel caso al B. con sentenza non passata in giudicato e quindi passibile di riforma – con conseguente possibile*

contrattuale, II - I singoli contratti, diretto da G. Visintini, Padova, 2009, p. 591; CELESTE, *La responsabilità civile del notaio*, Napoli, 2007; MUSOLINO, *La responsabilità dell'avvocato e del notaio*, Milano, 2005; LA PORTA, *La responsabilità professionale del notaio*, Torino, 2003; TRIOLA, *La responsabilità del notaio*, Milano, 1999; ANGELONI, *La responsabilità civile del notaio*, Padova, 1990.

²⁷ Cass. 5 febbraio 2007, n. 2485, in *Riv. not.*, 2007, p. 1443 (“Non incorre in responsabilità per negligenza professionale il notaio il quale, nell'ipotesi di vendita di terreni dei quali l'alienante assumeva di avere acquistato la proprietà per usucapione senza il relativo accertamento giudiziale, non abbia avvertito l'acquirente che l'acquisto poteva essere a rischio, ove nell'atto venga espressamente inserita una clausola dalla quale possa desumersi che l'acquirente era comunque consapevole di tale rischio”).

²⁸ Cass. 6 aprile 2001, n. 5158, in *Riv. not.*, 2001, p. 1206 (“L'opera professionale di cui è richiesto il notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle *attività preparatorie* e successive perché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti; pertanto, il notaio che abbia la conoscenza o anche il solo sospetto di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita deve informarne le parti, quando anche egli sia stato esonerato dalle visure, essendo tenuto comunque all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176, 2° comma, c.c. e della buona fede”).

²⁹ Cass. 11 novembre 1997, n. 11128, in *Giust. civ.*, 1998, I, p. 380, in *Riv. not.*, 1998, p. 493, ed in *Notariato*, 1998, con nota di BRIGANTI.

³⁰ Trib. Verona-Soave 20 gennaio 2005, in *Giur. merito*, 2005, p. 2565 ss., spec. p. 2571, con nota di AMENDOLAGINE, *L'accertamento della colpa professionale del notaio nei confronti dell'acquirente di bene immobile per violazione degli obblighi di informazione*.

negazione della proprietà – avrebbe dovuto essere accertata e comunicata agli stipulanti, ignari, al fine di consentire loro ogni determinazione posto l’obbligo del professionista di svolgere tutte le attività per far conseguire ai contraenti il raggiungimento del risultato voluto (il trasferimento definitivo e soprattutto certo della proprietà)”.

La conclusione suesposta discende, del resto, pianamente da quanto finora argomentato. Ancorché la nota di trascrizione della sentenza non riveli che si tratta di sentenza non definitiva, *il notaio non può ignorare che potrebbe trattarsi di sentenza non passata in giudicato*: ciò soprattutto nei casi in cui non è trascorso molto tempo tra la data della sentenza trascritta e la data dell’atto che è chiamato a ricevere. Ammesso che *il notaio non abbia l’obbligo di accertare personalmente il passaggio in giudicato della sentenza*, richiedendone certificazione alla cancelleria competente, *egli deve rendere edotte le parti del rischio, e suggerire di effettuare il suddetto accertamento prima della stipula*. Nella misura in cui abbia ottemperato a tale obbligo di informazione e chiarimento, e possa produrne *prova* (art. 1218 c.c.), la responsabilità del notaio è certamente esclusa.

I risultati sopra raggiunti sono confermati da quanto prescrive il vigente *Codice deontologico notarile* ³¹. L’art. 42, contenuto nella Sezione II (Della imparzialità e degli altri doveri) del Capo II (Della esecuzione della prestazione), dispone, nella sua prima parte (con previsioni che non lasciano adito ad alcun dubbio), che:

“Il notaio è tenuto, in particolare, a svolgere, anche nell'autenticazione delle firme nelle scritture private, in modo adeguato e fattivo le seguenti attività:

a) informare le parti sulle possibili conseguenze della prestazione richiesta, in tutti gli aspetti della normale indagine giuridica mandatagli e consigliare professionalmente le stesse, anche con la proposizione di impostazioni autonome rispetto alla loro volontà e intenzione;

b) proporre la scelta del tipo negoziale più adeguato alle decisioni assunte dalle parti, accertandone la legalità e la reciproca congruenza, svolgendo le richieste attività preparatorie e dirigendo quindi la formazione dell'atto nel modo tecnicamente più idoneo per la sua completa efficacia e per la stabilità del rapporto che ne deriva;

c) dare alle parti i chiarimenti richiesti o ritenuti utili a integrazione della lettura dell'atto per garantire ad esse il riscontro con le decisioni assunte e la consapevolezza del valore giuridicamente rilevante dell'atto, con speciale riguardo ad obblighi e garanzie particolari e a clausole di esonero o limitative di responsabilità, nonché agli adempimenti che possono derivare dall'atto, valendosi, per questo ultimo aspetto, anche di separata documentazione illustrativa”.

Quanto all’ulteriore questione, se il notaio debba specificare qualcosa nell’atto notarile riguardo all’attuale pendenza della controversia riguardante la proprietà, soccorre la previsione dell’art. 50 del Codice

³¹ Codice deontologico approvato con deliberazione del Consiglio nazionale del Notariato in data 5 aprile 2008, n. 2/56 (in G.U. n. 177 del 30.7.2008).

deontologico ³², contenuto nel Capo III (Degli atti in generale), sezione II (Del contenuto), che recita:

“Per soddisfare le esigenze di chiarezza e di completezza il notaio deve curare che dal testo dell'atto, normalmente risultino:

a) la completa qualificazione giuridica della fattispecie, con indicazione dei più rilevanti effetti che ne derivano per diretta volontà delle parti o in forza di legge o quale espressione di usi contrattuali (ad es.: clausole di garanzia, responsabilità);

b) le indicazioni necessarie per l'inquadramento dell'atto nella vicenda giuridico-temporale su cui opera (ad es.: titoli di provenienza e atti direttamente connessi; formalità pregiudizievoli; servitù; vincoli di disponibilità);

c) gli elementi utili per individuare con esattezza i beni e i diritti in oggetto, in modo da offrirne la chiara e non equivoca percezione, anche con allegazione che si richiede più frequente - di documenti grafici (ad es.: confini non generici; riferimenti catastali per frazionamenti, dichiarazioni e variazioni; allegazione di planimetrie);

d) le indicazioni relative alla natura degli atti e documenti che si rende necessario richiamare, precisando gli estremi per una loro diretta conoscenza;

e) ogni altra indicazione, menzione o allegazione che risultasse dovuta a seguito di emanazione di apposite norme da parte del Consiglio Nazionale del Notariato”.

La *ratio* della previsione deontologica è evidente: l'atto notarile non è solamente un “contratto tra le parti”, è anche un “titolo della circolazione giuridica” ³³, un “bene pubblico”: esso deve essere quanto di più esauriente, chiaro, univoco si possa richiedere ad un pubblico ufficiale e professionista altamente preparato e specializzato, qual è il notaio. E non deve essere contraddittorio nel suo contenuto, né suscitare falsi affidamenti. Cosa che è avvenuta nella fattispecie oggetto del presente quesito, posto che nell'atto – nonostante la pendenza di un processo avente ad oggetto l'accertamento della proprietà trasferita – il venditore ha dichiarato “che l'immobile in oggetto è di sua esclusiva proprietà, libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli”. Il che presumibilmente rivela non solo che nessun accertamento è stato effettuato dal notaio riguardo alla mancata formazione del giudicato, ma anche che nessun accertamento è stato sollecitato alle parti, e nessun rischio è stato ad essi fatto presente: altrimenti, l'atto non conterrebbe una garanzia così “forte” riguardo alla “esclusiva proprietà e libertà” dell'immobile.

La violazione della prescrizione deontologica, contenuta nell'art. 50, è suscettibile di ingenerare – ricorrendone gli altri presupposti di legge – una *responsabilità disciplinare* del notaio (*ex artt. 135 e 147* ³⁴ della legge n.

³² Codice deontologico approvato con deliberazione del Consiglio nazionale del Notariato in data 5 aprile 2008, n. 2/56 (in G.U. n. 177 del 30.7.2008).

³³ Per un suggestivo inquadramento di tale distinzione, cfr. PALERMO, *Contratto di alienazione e titolo dell'acquisto*, Milano, 1974.

³⁴ L'art. 135 l. not. elenca le sanzioni disciplinari in cui incorrono “i notai che mancano ai propri doveri”. L'art. 147, comma 1, lett. b), l. not., come modificato dall'art. 30 del d. lgs. n. 249/2006, sanziona invece il notaio che: a) *compromette*, in qualunque modo, con la

89/1913). Ne discende, poi, anche una *responsabilità civile (contrattuale)* del medesimo notaio nei confronti delle parti dell'atto, nella misura in cui non risulti altrimenti che egli ha adeguatamente informato le parti medesime, e che le stesse non lo hanno dispensato (specificamente ed anche con riguardo alla garanzia della proprietà contenuta in atto) da responsabilità.

Due punti è, però, importante chiarire. In primo luogo – ferma in ogni caso la responsabilità disciplinare – la responsabilità civile del notaio presuppone che si sia verificato un *danno risarcibile*, eziologicamente ricollegabile alla violazione dei descritti obblighi di comportamento; in assenza del quale danno, la responsabilità medesima non sussiste. Nel caso in esame, perché possa dirsi sussistere un danno occorre o che dalla pendenza del processo derivino (e siano provati) danni conseguenti a difficoltà nella successiva circolazione giuridica (se, ad esempio, l'acquirente vuole rivendere o ipotecare il bene ed è in ciò ostacolato dalla mancata formazione del giudicato), ovvero che la sentenza di accertamento venga riformata o annullata, in tal modo pregiudicando definitivamente l'acquirente, ed i suoi eventuali aventi causa.

In secondo luogo, nella misura in cui si ritenga che le *violazioni deontologiche* sopra evidenziate, richiamate dall'art. 147, comma 1, lett. b), della legge n. 89/1913, rilevino quali violazioni dei doveri di un pubblico ufficiale (e non solamente di un libero professionista)³⁵, potrebbero essere suscettibili di ingenerare *responsabilità extracontrattuale* del notaio, nella misura in cui sia configurabile un danno a terzi, causalmente derivante da detta violazione³⁶.

Gli effetti della vendita del diritto controverso nei confronti del terzo proprietario e la responsabilità delle parti nei suoi confronti.

propria condotta, nella vita pubblica o privata, la sua dignità e reputazione o il decoro e prestigio della classe notarile; b) viola in modo non occasionale le norme deontologiche elaborate dal Consiglio nazionale del notariato”.

³⁵ Occorre rammentare che la violazione di norme deontologiche rileva disciplinarmente solo in quanto abbia luogo “in modo non occasionale”. Va, peraltro, approfondita la questione della possibile interferenza tra accertamento della violazione dei doveri deontologici del notaio a fini disciplinari, e rilevanza delle norme di deontologia notarile ai fini della valutazione della responsabilità civile del medesimo notaio. Sul rilievo civile delle norme deontologiche, cfr. CELESTE, *La deontologia professionale nel sistema delle fonti dell'ordinamento notarile*, in *Riv. not.*, 1997, p. 657 ss., spec. p. 680. V. anche FUSARO, *La deontologia del notaio*, in *Vita not.*, 1995, p. 982; CASU, *Deontologia professionale notarile*, in FALZONE-ALIBRANDI, *Dizionario Enciclopedico del Notariato*, IV, Roma, 1993, p. 285.

³⁶ Sulla complessa e discussa problematica della natura della responsabilità notarile, ed in particolare sulla incerta configurabilità di una responsabilità extracontrattuale nei confronti di terzi, cfr. per tutti D'ORAZI FLAVONI, *La responsabilità e le responsabilità del notaio*, in *Riv. dir. civ.*, 1961, I, p. 343; TRIOLA, *La responsabilità del notaio*, cit., p. 35 ss.; CELESTE, *La responsabilità civile del notaio*, cit., p. 66 ss., 177 ss.; Cass. 10 ottobre 1972, n. 3255, in *Vita not.*, 1973, p. 196; Cass. 23 ottobre 2002, n. 14934, in *Nuova giur. civ.*, 2004, I, p. 116, con nota di BARBANERA, *La responsabilità da contatto sociale approda anche tra i notai*.

A norma dell'art. 1372 c.c., il contratto produce effetto unicamente tra le parti, e non determina conseguenze nella sfera giuridica dei terzi, salvo che nei casi previsti dalla legge. Non è, quindi, dubbio in linea di principio che la dichiarazione del venditore di essere pieno proprietario dell'immobile venduto non determini alcuna conseguenza nella sfera giuridica del terzo proprietario.

Quando durante il processo si trasferisce il diritto controverso per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie, salva la possibilità del successore a titolo particolare di intervenire nel processo, e delle parti di chiamarlo in giudizio (art. 111, commi 1 e 3, c.p.c.). Ai sensi dell'art. 111, comma 4, c.p.c., la sentenza pronunciata contro l'alienante "spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare, ed è impugnabile anche da lui, salve le norme sull'acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione". Norma, questa, che costituisce il *pendant* dell'art. 2909 c.c., in forza del quale il giudicato di accertamento produce i propri effetti anche nei confronti degli aventi causa delle parti.

La salvezza delle norme sulla trascrizione, di cui all'art. 111, comma 4, c.p.c., va posta in relazione con la previsione dell'art. 2653, n. 1, c.c., a norma del quale deve essere trascritta la domanda giudiziale diretta all'accertamento del diritto di proprietà, con l'effetto che la sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda. Quest'ultima norma, peraltro, riguarda l'ipotesi in cui in pendenza del processo sia il convenuto ad alienare; nella fattispecie qui all'esame, l'alienazione è avvenuta invece da parte dell'attore (vittorioso in primo grado), per cui le norme sulla trascrizione non vengono in considerazione.

Va, a questo punto, evidenziata una conseguenza di grande importanza: *il soggetto che fonda il proprio acquisto su una sentenza non definitiva è titolare di un diritto litigioso, soggetto alla disciplina dell'art. 111 c.p.c.: per cui, in caso di successiva alienazione, il subacquirente viene a trovarsi anch'egli nella situazione, precaria, di titolare di un diritto sub iudice, fino a quando la sentenza non avrà acquistato l'autorità di cosa giudicata. Il punto è stato ben chiarito dalla giurisprudenza: "si tratta dell'acquisto di un diritto controverso, giuridicamente dipendente dalla posizione di pregiudizialità che ha il rapporto del dante causa rispetto a quello dell'acquirente, il quale in tale contesto non è un vero terzo, ma direttamente soggetto al giudicato ... Né rileva in tal caso la trascrizione degli acquisti da parte degli acquirenti a titolo particolare perché la trascrizione risolve il conflitto fra gli acquirenti di diritti di uguale natura assicurando la priorità dell'uno sull'altro, se ed in quanto effettivamente trasmesso, ma non crea il diritto stesso ove inesistente, come nel caso di specie in cui non si è perfezionata la fattispecie traslativa a favore degli attuali ricorrenti per effetto del mancato acquisto del bene da parte del loro dante causa"; tenuto conto del fatto che "la trascrizione se sposta l'efficacia*

della domanda nei confronti dei terzi aventi causa del diritto controverso, non crea il diritto stesso ove inesistente”³⁷.

In definitiva, per tornare alla fattispecie oggetto del quesito, nell’ipotesi in cui Beta ottenga la riforma o l’annullamento della sentenza di primo grado pronunciata a favore di A, l’avente causa da quest’ultimo, B, sarà vincolato dal giudicato di accertamento, ed in quanto acquirente *a non domino* soccomberà nei confronti di Beta, la quale potrà quindi recuperare il bene senza subire pregiudizio dalla compravendita nel frattempo avvenuta.

Un pregiudizio potrebbe forse sorgere, tuttavia, per il terzo proprietario (Beta), sul piano processuale. Va premesso che è proprio su quest’ultimo piano che opera la trascrizione della domanda giudiziale, prevista dall’art. 2653, n. 1, c.c.: essa, in quanto prioritaria rispetto all’acquisto del terzo avente causa dalla controparte, consente di opporre a quest’ultimo il giudicato, senza necessità di iniziare nei suoi confronti un nuovo giudizio di accertamento³⁸. Come potrebbe incidere tutto ciò sul conflitto tra l’impugnante nel giudizio di appello (Beta) e l’avente causa dalla controparte (B)?

Occorre, innanzitutto, rammentare che la dottrina – con riguardo all’ipotesi in cui la sentenza, che accoglie la domanda giudiziale, viene impugnata – ritiene che non siano soggette a trascrizione la domanda di appello o il ricorso per cassazione; ciò perché la lite, che costituisce l’oggetto effettivo della trascrizione, è unitaria, e una volta pubblicata la domanda iniziale, la relativa trascrizione mantiene i propri effetti fino al passaggio in

³⁷ Cass. 23 novembre 1987, n. 8633, in *Foro it.*, 1988, I, c. 414.

³⁸ E’ pacifico che l’efficacia della trascrizione ex art. 2653, n. 1, c.c., si collochi esclusivamente sul piano processuale. La *Relazione al Re* (n. 1084) ha chiarito che la trascrizione della domanda di rivendicazione “non si poteva certo ordinare con l’effetto di conservare i diritti acquistati anteriormente dai terzi nei confronti del convenuto in rivendicazione, senza snaturare il carattere dell’azione di rivendicazione e senza sovvertire i principi del nostro ordinamento giuridico. Invece l’effetto che si è voluto raggiungere, anche allo scopo di integrare opportunamente la disposizione dell’art. 948, è più limitato e consiste nel fatto che la sentenza ottenuta contro il possessore convenuto con la domanda trascritta produce effetto anche contro colui che abbia acquistato dal possessore e che abbia reso pubblico il suo acquisto nelle more del giudizio, dopo la trascrizione della domanda”.

Pertanto, “La mancata trascrizione della domanda di rivendicazione di immobile rende inopponibile la sentenza che l’abbia accolta, nei confronti di chi abbia nel frattempo acquistato il bene rivendicato con atto trascritto, alla condizione che si tratti di acquisto *a domino*, atteso che, in ipotesi di acquisto *a non domino*, e salva l’eventuale usucapione, la suddetta trascrizione, priva di effetti costitutivi, non può di per sé integrare il titolo del diritto di proprietà ... La mancata trascrizione della domanda di rivendica ha il solo effetto di rendere la successiva sentenza di accoglimento emessa nei confronti del dante causa inopponibile al terzo”: Cass. 18 giugno 1992, n. 7528, in *Foro it.*, 1993, I, c. 3340, in *Giust. civ.*, 1993, I, p. 680, in *Vita not.*, 1993, p. 292, ed in *Corriere giur.*, 1992, p. 1229, con nota di COSTANZA, *Acquisti «a non domino», trascrizione, efficacia*.

In dottrina, per l’effetto esclusivamente processuale della trascrizione delle domande di accertamento in oggetto, cfr. tra gli altri MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 255 ss.; PUGLIATTI, *La trascrizione immobiliare*, I, Messina, 1943, p. 23 ss.; NATOLI, *Trascrizione*, cit., p. 168 ss.; GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 504 ss.; NICOLO’, *La trascrizione*, III, Milano, 1977, p. 177 ss.; FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 304, 353 ss.

giudicato della sentenza; tant'è vero che la cancellazione della domanda può ordinarsi solo con sentenza passata in giudicato, e che solo avverso i rimedi straordinari dell'opposizione di terzo e della revocazione, che presuppongono il passaggio in giudicato, è espressamente prevista la trascrizione (art. 2652, n. 9, c.c.)³⁹.

Sembra, peraltro, che la dottrina - assumendo tale posizione - abbia considerato unicamente l'ipotesi in cui il giudizio di appello e quello di cassazione si concludano in senso favorevole all'attore che ha trascritto la domanda giudiziale originaria, in rapporto all'eventualità in cui sorga successivamente un conflitto con l'avente causa dal convenuto. La dottrina non ha, invece, analizzato l'ipotesi in cui ad alienare ad un terzo (B) sia - come nella fattispecie oggetto del quesito - l'attore originario (A), e il giudizio di appello o di cassazione si concluda a favore dell'originario convenuto (Beta). In quest'ultimo caso, la mancata trascrizione della domanda di impugnazione della sentenza di primo grado - che è anch'essa una domanda diretta all'accertamento della proprietà, stavolta a favore di Beta - potrebbe teoricamente pregiudicare la medesima Beta sul *piano processuale*, se si ritenesse di applicare estensivamente a tale ipotesi la previsione dell'art. 2653, n. 1, c.c.. In tale eventualità, il giudicato di accertamento non produrrebbe effetto nei confronti di B (avente causa da A), perché quest'ultimo avrebbe trascritto prioritariamente il proprio titolo rispetto a Beta. Ciò costringerebbe Beta - la cui proprietà rimarrebbe comunque impregiudicata sul piano del diritto sostanziale - ad iniziare un nuovo giudizio di accertamento nei confronti di B, per ottenere l'effetto del giudicato anche nei confronti di quest'ultimo. Una conseguenza, quest'ultima, che dipenderebbe anche dalla mancata trascrizione della domanda di appello; ma il pregiudizio di Beta (consistente nelle spese e nei danni conseguenti alla necessità di rinnovare il giudizio di accertamento nei confronti di B) comunque deriverebbe causalmente dalla stipulazione del contratto di compravendita, con il quale il diritto controverso è stato alienato (tra l'altro, senza fare menzione alcuna della pendenza del giudizio di accertamento)⁴⁰.

³⁹ NICOLO', *La trascrizione*, III, cit., p. 147 ss.; FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 314.

⁴⁰ Il difetto di trascrizione della domanda giudiziale di appello - ove la ritenesse necessaria - non interromperebbe comunque il nesso di causalità tra il comportamento dell'alienante (ed eventualmente dell'acquirente) ed il danno subito dal terzo proprietario. Mutatis mutandis, sono trasponibili in questa sede le conclusioni raggiunte da dottrina e giurisprudenza riguardo all'ipotesi della doppia alienazione immobiliare (art. 2644 c.c.), e della responsabilità configurabile in tal caso in capo al secondo acquirente primo trascrivente, per i danni subiti dal primo acquirente che pur a seguito del difetto o del ritardo di trascrizione subisca l'evizione del diritto di proprietà (cfr. per tutte Cass. 8 gennaio 1982, n. 76, in *Foro it.*, 1982, I, c. 393, in *Giur. it.*, 1982, I, 1, c. 1548, ed in *Giust. civ.*, 1982, I, p. 607).

Sulle interferenze tra disciplina della trascrizione e disciplina della responsabilità civile, ed in particolare sulle responsabilità di alienante ed acquirente, a fronte del pregiudizio

Un tale pregiudizio (ma altri potrebbero forse ipotizzarsene: ad esempio, ostacoli e difficoltà – nascenti dal subentro dell'acquirente B – nel parallelo procedimento esecutivo finalizzato al rilascio dell'immobile) costituirebbe indubbiamente "danno ingiusto", ai sensi dell'art. 2043 c.c., eziologicamente derivante da una condotta – quella dell'alienante A – certo non conforme a legge, nella misura in cui lo stesso alienante ha venduto dichiarandosi pieno

causato al *dominus* (primo acquirente) per effetto della inopponibilità derivante dalla trascrizione, v. TAGLIAFERRI-POLIANI, *Doppie alienazioni e tutele*, in *Trattato dei diritti reali, I - Proprietà e possesso*, a cura di Gambaro e Morello, Milano, 2008, p. 655; FERRANTE, *Consensualismo e trascrizione*, Padova, 2008; VENTURELLI, *Circolazione giuridica e ingiustizia del danno. La doppia alienazione immobiliare tra tutela risarcitoria e restituzioni*, Brescia, 2005; MESSINETTI, *La tutela della proprietà "sacrificata"*, Padova, 1999; DORIA, *Doppia alienazione immobiliare e teoria dell'effetto reale*, Milano, 1994; TOMASSETTI, *Garanzia per evizione e doppia alienazione immobiliare*, in *Obbligazioni e contratti*, 2007, p. 538; VENTURELLI, *La doppia alienazione immobiliare tra risarcimento e restituzioni: la posizione della giurisprudenza*, in *Obbligazioni e contratti*, 2005, p. 232; FERRANTE, *La responsabilità per doppia alienazione ovvero "del precedente che non c'è"* (nota a Trib. Ivrea 16 maggio 2003), in *Giur. it.*, 2004, p. 780; NERI, *Dalla doppia vendita immobiliare al trust: note sulle possibili evoluzioni di un diritto giurisprudenziale*, in *Diritto privato 2001/2002. L'interpretazione e il giurista*, Padova, 2003, p. 701; BUSANI, *La doppia alienazione immobiliare*, in *Nuova giur. civ.*, 2003, p. 73; VARANO, *L'azione revocatoria ordinaria e la doppia alienazione immobiliare*, in *Nuova giur. civ.*, 2001, I, p. 245; TRIOLA, *Doppia alienazione e azione revocatoria*, in *Giust. civ.*, 2000, I, p. 1688; FERRANTE, *La tutela risarcitoria contro la doppia alienazione immobiliare*, in *Contratto e impresa*, 1999, p. 1115; MUCCIOLI, *La responsabilità del venditore nell'ipotesi di conflitto tra alienazione ed iscrizione ipotecaria sul medesimo bene*, in *Riv. dir. comm.*, 1998, I, p. 489; LABIANCA, *Doppia alienazione immobiliare: funzione della trascrizione*, in *Impresa*, 1997, p. 228; GABRIELLI, *La doppia vendita immobiliare*, in *Diritto privato 1995, I - Il trasferimento in proprietà*, Padova, 1995, p. 307; MUCCIOLI, *Doppia alienazione immobiliare e tutela del primo acquirente*, in *Riv. dir. comm.*, 1994, I, p. 681; GABRIELLI, *Doppia alienazione e trascrizione nella teoria dei fatti illeciti (problemi e prospettive)*, in *Quadrimestre*, 1993, p. 22; CASELLA, *La doppia alienazione immobiliare: un dibattito sempre aperto*, in *Riv. dir. civ.*, 1993, II, p. 517; POLETTI, *Doppia alienazione immobiliare e "responsabilità" extracontrattuale da contratto*, in *Contratto e impresa*, 1991, p. 733; CHIANALE, *Le sabbie mobili dei precedenti in Italia. Il caso della doppia vendita immobiliare*, in *Giur. it.*, 1991, I, 1, c. 1153; BUSNELLI, *Variazioni casistiche in tema di doppia vendita immobiliare*, in *Scintillae iuris. Studi in memoria di Gino Gorla*, III, Milano, 1994, p. 1773, ed in *Vendita e trasferimento della proprietà' nella prospettiva storico-comparatistica*, II, Milano, 1991, p. 881; VERZONI, *Doppia vendita immobiliare*, in *Nuova giur. civ.*, 1989, I, p. 307; BENACCHIO, *Doppia vendita immobiliare: tutela o responsabilità' del secondo acquirente in mala fede?*, in *Resp. civ. e prev.*, 1988, p. 988; SANTORO-PASSARELLI, *Inopponibilità dell'atto pregiudizievole e risarcimento del danno*, in *Ordinamento e diritto civile. Ultimi saggi*, Napoli, 1988, p. 65; BUSNELLI, *La tutela aquiliana del credito: evoluzione giurisprudenziale e significato attuale del principio*, in *Riv. critica dir. priv.*, 1987, p. 273; CENDON, *Addenda a Busnelli (La tutela aquiliana del credito)*, in *Riv. critica dir. priv.*, 1987, p. 301; BUSNELLI, *Replica a Cendon (La tutela aquiliana del credito)*, in *Riv. critica dir. priv.*, 1987, p. 305; DE CUPIS, *Trascrizione immobiliare e tutela del primo acquirente*, in *Giur. it.*, 1986, IV, c. 11; TRIMARCHI, *Sulla responsabilità del terzo per pregiudizio al diritto di credito*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, I, p. 217; BENACCHIO, *Alienazione successiva di uno stesso immobile e responsabilità del secondo acquirente*, in *Resp. civ.*, 1982, p. 179; CIRILLO, *Duplici alienazione immobiliare e responsabilità' dell'acquirente*, in *Giur. it.*, 1982, I, 1, c. 1547; STOLFI, *Sugli artt. 2058, 2644 e 2901 cod. civ.*, in *Note di giurisprudenza e saggi di vario diritto*, Milano, 1981, p. 714; NATOLI, *Doppia alienazione immobiliare e azione revocatoria*, in *Giur. completa cass. civ.*, 1948, III, p. 1187.

proprietario, quando era invece titolare di un diritto controverso (o, addirittura, *non dominus*); ed eventualmente derivante anche dalla condotta dell'acquirente B, ove si accertasse una collusione di quest'ultimo con il venditore ai danni del terzo proprietario (Beta).

In definitiva, nell'ipotesi – peraltro non probabile, stante l'attuale stato di dottrina e giurisprudenza – in cui si ritenesse che il giudicato di accertamento a favore di Beta non sia opponibile a B, per difetto di trascrizione della domanda di appello a favore di Beta ed a carico di A, tutti gli eventuali danni derivanti a Beta dal comportamento doloso o colposo di A e di B sarebbero risarcibili, a norma dell'art. 2043 c.c.

Conclusioni.

In risposta ai quesiti che hanno dato luogo al presente parere, il sottoscritto ritiene che:

1) - il notaio che ha redatto l'atto di compravendita tra A e B avrebbe dovuto accertare, o far accertare, che la sentenza di accertamento del diritto di proprietà in capo ad A non era passata in giudicato, e quindi che il suddetto accertamento non era definitivo; in mancanza, avrebbe dovuto quantomeno informare le parti del rischio di successiva riforma o annullamento della sentenza, e suggerire loro di effettuare la verifica suddetta;

2) - il notaio avrebbe inoltre dovuto specificare, all'interno dell'atto di compravendita, che vi era una controversia ancora pendente riguardo alla titolarità del diritto di proprietà, in luogo di ricevere una dichiarazione con cui il venditore garantiva la piena proprietà;

3) - la violazione dei suddetti obblighi del notaio – nella misura in cui siano provati dei danni conseguenti alla perdurante pendenza del processo, ovvero alla riforma o annullamento della stessa – lo espone a responsabilità civile (contrattuale) nei confronti delle parti dell'atto. Ferma in ogni caso la sua responsabilità disciplinare, a norma degli artt. 135 e 147 della vigente legge notarile, e salva l'eventuale responsabilità extracontrattuale in conseguenza della violazione dei propri doveri di pubblico ufficiale, per inosservanza delle regole deontologiche richiamate dal suddetto art. 147;

4) - il comportamento doloso o colposo di A, il quale ha venduto, dichiarandosi pieno proprietario, un diritto controverso, in quanto si provi che sia stato produttivo di un danno nella sfera giuridica di Beta (anche, eventualmente, per la necessità di rinnovare il giudizio di accertamento nei confronti di B; o per qualsiasi ulteriore pregiudizio, anche eventualmente nel procedimento esecutivo di rilascio), è fonte di danno ingiusto nei confronti della suddetta Beta, risarcibile a norma dell'art. 2043 c.c. Ove si provi che vi sia stata collusione tra A e B ai danni di Beta, analoga responsabilità è configurabile anche in capo all'acquirente B.

Gaetano Petrelli