



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**LA SICUREZZA DELLA CIRCOLAZIONE GIURIDICA IMMOBILIARE  
MODIFICHE LEGISLATIVE IN MATERIA DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE E DI SUCCESSIONE  
NECESSARIA\***

\*Si ringrazia il notaio dottor Gaetano Petrelli.

## RELAZIONE

Tra gli obiettivi di ogni sistema di pubblicità immobiliare vi è quello della tendenziale “completezza” delle relative risultanze, che nel loro insieme devono essere idonee a rispecchiare il più possibile la realtà giuridica sostanziale (nei sistemi dei libri fondiari di tradizione germanica si parla di *Vollständigkeit des Grundbuchs*; nei sistemi *Torrens*, presenti in gran parte dei paesi di *common law*, si parla di *Mirror principle*). Un tale obiettivo è stato perseguito, mediante progressivi miglioramenti della legislazione civile, anche in Italia, a partire dalla c.d. legislazione di guerra (1916-1918), e successivamente con il codice civile del 1942 e la legislazione speciale successiva, che hanno progressivamente ampliato il novero delle fattispecie soggette a trascrizione o annotazione<sup>1</sup>. Il presente articolo modifica, pertanto, una serie di disposizioni del codice civile, al fine di soddisfare le istanze che la dottrina ha da tempo avanzato<sup>2</sup>, coordinando nel contempo – nei limiti del possibile – le previsioni del codice civile con quelle della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499/1929.

Viene, quindi, innanzitutto ricompreso tra gli effetti per cui è obbligatoria la trascrizione anche la “modifica” del diritto di proprietà e della comunione dei diritti reali, armonizzando il diritto comune con quello speciale tavolare (l’art. 8, n. 1, della legge tavolare contempla, infatti, oltre all’acquisto e all’estinzione anche la “modificazione” di tutti i diritti tavolari, e non solo dei diritti reali di godimento<sup>3</sup>. Ciò consente, tra l’altro, di eliminare qualsiasi dubbio in ordine alla trascrivibilità delle *limitazioni al diritto di proprietà individuale, inserite nei regolamenti di condominio*, anche quando queste ultime non si configurano come vere e proprie servitù.

In secondo luogo, viene chiarito – mediante modifica dell’articolo 2645 del codice civile, ed in adesione all’interpretazione estensiva di quest’ultimo da tempo prevalsa in giurisprudenza, ed accolta da parte della dottrina<sup>4</sup> – che i “diritti immobiliari”, ivi menzionati, *sono tutti quelli opponibili ai terzi in base al diritto sostanziale*, ancorché non espressamente contemplati dall’articolo 2643 del codice: una categoria generale, quella del “diritto immobiliare”, che consente di adeguare automaticamente il sistema pubblicitario alle modificazioni del diritto sostanziale, consentendo la pubblicità di diritti aventi carattere di realtà anche in assenza di una specifica disposizione di legge sul punto (un esempio per tutti può essere quello della multiproprietà, ma si pensi anche alla pubblicità del patto di riscatto o di riservato dominio). Inoltre, viene fatto riferimento nell’articolo 2645 anche all’articolo 2645-bis: previsione, quest’ultima, che consente di estendere le previsioni in materia di trascrizione con effetti prenotativi – contenute in detto articolo – anche a fattispecie aventi effetti “analoghi” a quelli del contratto preliminare ma con esso non coincidenti (si pensi, a titolo esemplificativo, al patto di opzione o al preliminare unilaterale).

Sempre con l’obiettivo dell’incremento della completezza delle risultanze dei registri immobiliari è stato modificato l’art. 2648 c.c., prevedendosi espressamente la trascrizione (sulla base di una sentenza ma anche di un atto negoziale di accertamento) del c.d. *acquisto ex lege dell’eredità* (come, ad esempio, quello che si realizza, senza necessità di accettazione, in caso di possesso ultratrimestrale di beni ereditari non accompagnato dalla redazione dell’inventario, *ex art. 485 c.c.*), e dell’acquisto del c.d. *legato ex lege* (quale, in particolare, il legato del diritto di abitazione al coniuge, *ex art. 540 c.c.*). Fattispecie delle quali la migliore dottrina ritiene necessaria

---

<sup>1</sup> PETRELLI, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, p. 697 ss.

<sup>2</sup> V. per tutti GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da Sacco, Torino, 2012, p. 57 ss., p. 76 nota 20, e p. 115; PETRELLI, *L’evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009; BARALIS, *La pubblicità immobiliare fra eccezionalità e specialità*, Padova, 2010.

<sup>3</sup> GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 76, nota 20.

<sup>4</sup> PETRELLI, *L’evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 210 ss.

la trascrizione <sup>5</sup>, la cui attuazione però si è fino ad oggi scontrata con l'assenza di una norma che espressamente la disciplini.

La modifica dell'articolo 2651 del codice civile è finalizzata a consentire la trascrizione dell'accertamento di fattispecie acquisitive a titolo originario – oltre che degli altri casi rientranti nella disposizione stessa – anche quando detto *accertamento non è eseguito con sentenza, bensì con atto autentico formato dalle parti interessate*. Si tratta di un'esigenza particolarmente sentita, considerata l'opportunità di evitare le spese ed i tempi necessari al fine di ottenere un giudicato di accertamento, quando tutte le parti interessate hanno raggiunto un accordo e sono disponibili a formalizzarlo a mezzo di un negozio di accertamento <sup>6</sup>. Si pensi, in particolare, all'accertamento dell'acquisto per usucapione, con riferimento al quale la giurisprudenza ha avuto di recente modo di pronunciarsi in occasione della richiesta di trascrizione di accordi conciliativi emessi all'esito di procedimenti di mediazione, ai sensi del d. lgs. 4 marzo 2010, n. 28 <sup>7</sup>.

Anche la modifica dell'articolo 2655 del codice civile recepisce – oltre ad una prassi diffusa – le istanze della migliore dottrina, la quale in primo luogo ha ravvisato l'esigenza di attribuire all'annotazione ivi prevista i medesimi effetti della trascrizione delle domande giudiziali, quando la stessa non abbia avuto luogo: si pensi, ad esempio, ad una sentenza che pronunci la risoluzione, o l'annullamento, di un contratto, ove non risulti trascritta la domanda ai sensi dell'art. 2652, n. 1 o n. 6, c.c. <sup>8</sup>. La medesima dottrina ha da tempo evidenziato sulla base del c.d. "principio di verità" l'esigenza di adeguare nel tempo, mediante la c.d. *pubblicità accessoria rappresentata dall'annotazione*, le risultanze dei registri immobiliari nei casi in cui la formalità principale di trascrizione o iscrizione non corrisponda alla realtà sostanziale, e sia quindi inesatta (originariamente, o per vicende successive), senza necessità di specifiche disposizioni di legge che volta per volta contemplino i singoli casi di annotazione <sup>9</sup>. Esigenza di verità che del resto risponde ad importanti interessi pubblici, anche di natura fiscale, evidenziati anche dalla recente normativa in materia di conformità tra risultanze catastali e dei registri immobiliari (art. 29, comma 1-*bis*, della legge n. 52/1985). Per le medesime ragioni si è ritenuto necessario consentire l'annotazione ai sensi dell'art. 2655 anche in base ad atti unilaterali, e non solo convenzioni (si pensi alla rinuncia al legato, che non è atto bilaterale, e che secondo la migliore dottrina è oggetto di annotazione a norma dell'art. 2655 <sup>10</sup>).

Anche la modifica dell'art. 2668 del codice civile recepisce l'orientamento della giurisprudenza prevalente, che ammette la *cancellazione delle formalità eseguite illegittimamente*, pur in difetto di specifiche disposizioni di legge sul punto, sganciandola dai rigorosi presupposti previsti nei commi 1 e 4 (e quindi dalla necessità di sentenza passata in giudicato), e consentendo la cancellazione anche in base a provvedimento di urgenza (proprio perché la trascrizione illegittima può provocare gravi danni alla circolazione giuridica, e spesso ne è urgente l'eliminazione). Il tutto con riferimento a qualsiasi trascrizione eseguita senza fondamento giuridico, e non solamente alla trascrizione delle domande giudiziali <sup>11</sup>.

---

<sup>5</sup> V. per tutti GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 115 ss.; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 319, ed ivi citazioni.

<sup>6</sup> Cfr. in particolare BARALIS, *Negozi accertativi in materia immobiliare, tipologia, eventuali limiti all'autonomia privata. Problemi di pubblicità immobiliare specie per il negozio che accerti l'usucapione*, in *Studi e materiali*, a cura del Consiglio nazionale del notariato, 2008, 2, p. 519; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 348 ss.

<sup>7</sup> Cfr. ad esempio Trib. Roma 22 luglio 2011, in *Notariato*, 2012, p. 136.

<sup>8</sup> GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 172.

<sup>9</sup> GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 57 ss.; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 173 ss.

<sup>10</sup> GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 60; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 192; GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, in *Il codice civile, commentario*, diretto da Schlesinger, Milano, 1998, p. 226 ss.

<sup>11</sup> GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 19 ss.; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 195 ss.

La modifica dell'art. 2909 del codice civile, nel fare salve le norme sull'acquisto in buona fede dei beni mobili e sulla trascrizione, rimedia ad un difetto di coordinamento, che ha condotto alcuni interpreti a ritenere – con particolare riguardo agli immobili – che anche un giudicato occulto (in quanto non assoggettato a pubblicità legale) sia senz'altro opponibile ai terzi proprio in forza del suddetto art. 2909<sup>12</sup>. La formula aggiunta alla fine di questo articolo, riprendendo quella dell'ultimo comma dell'art. 111 c.p.c., consente di evitare tale grave conseguenza, estremamente pericolosa ai fini della sicurezza della circolazione giuridica.

---

<sup>12</sup> GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 125.

## ARTICOLATO

### Articolo 1

Attenuazione del c.d. principio di tassatività delle ipotesi di trascrizione.

*“a) nell’articolo 2643 del codice civile, al numero 1, dopo la parola “trasferiscono” sono inserite le parole “o modificano”;*

*b) nell’articolo 2643 del codice civile, al numero 3, dopo la parola “costituiscono” sono inserite le parole “o modificano”;*

*c) nell’articolo 2645 del codice civile, alle parole “o a diritti immobiliari” sono sostituite le parole “, o a qualsiasi diritto immobiliare opponibile a terzi,”; le parole “menzionati nell’articolo 2643” sono sostituite dalle parole “menzionati negli articoli 2643 e 2645-bis”;*

*d) nell’articolo 2648, la rubrica è sostituita dalla seguente: “Acquisto dell’eredità e del legato”; al primo comma, dopo le parole “l’acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto” sono aggiunte le seguenti: “, nonché l’acquisto dell’eredità senza accettazione, nei casi previsti dagli articoli 485 e 488 o da altre disposizioni di legge”; al terzo comma, dopo le parole “Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell’eredità,” sono aggiunte le parole “o ha acquistato l’eredità senza accettazione nei casi previsti dalla legge, ”; le parole “sulla base di quell’atto, qualora esso risulti” sono sostituite dalle seguenti: “sulla base dell’atto che importa accettazione tacita o dell’accertamento dell’acquisto legale dell’eredità, qualora essi risultino”; alla fine del quarto comma, dopo le parole “estratto autentico del testamento” sono aggiunte le parole “, ovvero su esibizione del solo certificato di morte nei casi di acquisto per legge del legato”;*

*e) l’articolo 2651 del codice civile è modificato come segue:*

**“Articolo 2651.** *Trascrizione di sentenze e altri atti.*

*Si devono trascrivere le sentenze e gli atti di accertamento da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell’articolo 2643. **Ai fini della trascrizione, gli atti di accertamento sono preventivamente notificati agli intestatari catastali, i quali possono proporre opposizione dinanzi all’autorità giudiziaria. La trascrizione dell’atto di accertamento è eseguita decorsi tre mesi dalla notifica senza che sia stata proposta opposizione”.***

*f) all’articolo 2655 del codice civile, alla fine del terzo comma è aggiunto il seguente periodo: “L’esecuzione dell’annotazione, nei casi in cui non sia stata trascritta la corrispondente domanda giudiziale, produce gli effetti di tale trascrizione”; prima dell’ultimo comma è aggiunto il seguente: “Si devono annotare gli atti o i fatti da cui derivino modificazioni al contenuto delle trascrizioni o iscrizioni già eseguite.”; nell’ultimo comma le parole “alla convenzione” sono sostituite dalle parole “all’atto”;*

*g) all’articolo 2668 del codice civile, dopo l’ultimo comma è aggiunto il seguente: “Si devono cancellare le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni eseguite illegittimamente, quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente, anche con provvedimento di urgenza”;*

*h) nell’articolo 2909 del codice civile, dopo le parole “aventi causa” sono inserite le parole “, salve le norme sull’acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione”.*

TESTO COORDINATO

<p><b>Codice Civile.</b>  <b>Art. 2643.</b> Atti soggetti a trascrizione.          Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:</p> <p>1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;</p> <p>2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;</p> <p>2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;</p> <p>3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;</p> <p>5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;</p> <p>7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;</p> <p>8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;</p> <p>9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;</p> <p>10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;</p> <p>11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;</p> <p>12) i contratti di anticresi;</p> <p>13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.</p>	<p><b>Codice Civile.</b>  <b>Art. 2643.</b> Atti soggetti a trascrizione          Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:</p> <p>1) i contratti che trasferiscono <b>o modificano</b> la proprietà di beni immobili;</p> <p>2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;</p> <p>2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;</p> <p>3) i contratti che costituiscono <b>o modificano</b> la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;</p> <p>5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;</p> <p>7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;</p> <p>8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;</p> <p>9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;</p> <p>10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;</p> <p>11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;</p> <p>12) i contratti di anticresi;</p> <p>13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.</p>
<p><b>Codice Civile</b></p>	<p><b>Codice Civile</b></p>

<p><b>Art. 2645.</b> Altri atti soggetti a trascrizione. Deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'articolo 2643, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi.</p>	<p><b>Art. 2645.</b> Altri atti soggetti a trascrizione. Deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili <b>o a qualsiasi diritto immobiliare opponibile a terzi</b> taluno degli effetti dei contratti <b>menzionati negli articoli 2643 e 2645-bis</b>, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi.</p>
<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2648</b> Accettazione di eredità e acquisto di legato. Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto. La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento</p>	<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2648</b> Acquisto dell'eredità e del legato Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto <b>nonché l'acquisto dell'eredità senza accettazione, nei casi previsti dagli articoli 485 e 488 o da altre disposizioni di legge</b> . La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità <b>o ha acquistato l'eredità senza accettazione nei casi previsti dalla legge</b>, si può richiedere la trascrizione <b>sulla base dell'atto che importa accettazione tacita o dell'accertamento dell'acquisto legale dell'eredità, qualora essi risultino</b> da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento <b>ovvero su esibizione del solo certificato di morte nei casi di acquisto per legge del legato</b>. <b>La trascrizione prevista dal presente articolo deve essere eseguita obbligatoriamente, ai sensi dell'articolo 2671, dal pubblico ufficiale che procede alla pubblicazione del testamento o che riceve o autentica l'atto di accettazione espressa dell'eredità. In caso di atto che comporti accettazione tacita dell'eredità o accertamento dell'acquisto dell'eredità senza accettazione, è obbligato alla relativa trascrizione il pubblico ufficiale che riceve o autentica l'atto medesimo, dal quale deve risultare la provenienza successoria.</b> (vedi, quanto alla modifica dell'ultimo comma dell'art. 2648, infra a margine dell'art. 7 del presente progetto).</p>
<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2651.</b> Trascrizione di sentenze.</p>	<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2651.</b> Trascrizione di sentenze <b>e altri atti</b>.</p>

<p>Si devono trascrivere le sentenze da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643.</p>	<p><b>Si devono trascrivere le sentenze e gli atti di accertamento da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643.</b></p> <p><b>Ai fini della trascrizione, gli atti di accertamento sono preventivamente notificati agli intestatari catastali, i quali possono proporre opposizione dinanzi all'autorità giudiziaria. La trascrizione dell'atto di accertamento è eseguita decorsi tre mesi dalla notifica senza che sia stata proposta opposizione”.</b></p>
<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2655.</b> Annotazione di atti e di sentenze.  Qualora un atto trascritto o iscritto sia dichiarato nullo o sia annullato, risolto, rescisso o revocato, o sia soggetto a condizione risolutiva, la dichiarazione di nullità e, rispettivamente, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revocazione, l'avveramento della condizione devono annotarsi in margine alla trascrizione o all'iscrizione dell'atto.  Si deve del pari annotare, in margine alla trascrizione della relativa domanda, la sentenza di devoluzione del fondo enfiteutico.  Se tali annotazioni non sono eseguite, non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico di colui che ha ottenuto la dichiarazione di nullità o l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revoca o la devoluzione o a favore del quale si è avverata la condizione. Eseguita l'annotazione, le trascrizioni o iscrizioni già compiute hanno il loro effetto secondo l'ordine rispettivo.  L'annotazione si opera in base alla sentenza o alla convenzione da cui risulta uno dei fatti sopra indicati; se si tratta di condizione, può eseguirsi in virtù della dichiarazione unilaterale del contraente in danno del quale la condizione stessa si è verificata</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2655.</b> Annotazione di atti e di sentenze.  Qualora un atto trascritto o iscritto sia dichiarato nullo o sia annullato, risolto, rescisso o revocato, o sia soggetto a condizione risolutiva, la dichiarazione di nullità e, rispettivamente, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revocazione, l'avveramento della condizione devono annotarsi in margine alla trascrizione o all'iscrizione dell'atto.  Si deve del pari annotare, in margine alla trascrizione della relativa domanda, la sentenza di devoluzione del fondo enfiteutico.  Se tali annotazioni non sono eseguite, non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico di colui che ha ottenuto la dichiarazione di nullità o l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revoca o la devoluzione o a favore del quale si è avverata la condizione. Eseguita l'annotazione, le trascrizioni o iscrizioni già compiute hanno il loro effetto secondo l'ordine rispettivo. <b>L'esecuzione dell'annotazione, nei casi in cui non sia stata trascritta la corrispondente domanda giudiziale, produce gli effetti di tale trascrizione.</b>  <b>Si devono annotare gli atti o i fatti da cui derivino modificazioni al contenuto delle trascrizioni o iscrizioni già eseguite.”</b> L'annotazione si opera in base alla sentenza o <b>all'atto</b> da cui risulta uno dei fatti sopra indicati; se si tratta di condizione, può eseguirsi in virtù della dichiarazione unilaterale del contraente in danno del quale la condizione stessa si è verificata</p>
<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2668.</b> Cancellazione della trascrizione.  La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.  Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2668.</b> Cancellazione della trascrizione.  La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.  Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per</p>



<p>rinunzia o per inattività delle parti.  Si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte, in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.  Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p>	<p>rinunzia o per inattività delle parti.  Si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte, in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.  Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.  <b>Si devono cancellare le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni eseguite illegittimamente, quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente, anche con provvedimento di urgenza.</b></p>
<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2909</b> Cosa giudicata.  L'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2909</b> Cosa giudicata.  L'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa, <b>salve le norme sull'acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione.</b></p>

## RELAZIONE

La pubblicità immobiliare può assolvere adeguatamente alla propria funzione solo se le relative risultanze rispecchiano la realtà sostanziale nel modo più completo possibile. A tal fine, appare opportuno – nel coordinamento con la pubblicità realizzata a mezzo di altri pubblici registri, in particolare quelli dello stato civile – che prevalga la medesima pubblicità immobiliare, quale “regime speciale” di riferimento ai fini della circolazione dei diritti immobiliari, quando l’atto che si tratta di opporre abbia ad oggetto singoli beni immobili (principio, questo, di recente recepito dall’art. 2447-*quinquies*, comma 2, del codice civile). Come avviene, del resto, in gran parte dei sistemi europei di pubblicità immobiliare (tra gli altri, in particolare, Germania e Svizzera, ove le previsioni rispettivamente del § 892 BGB e dell’art. 973 ZGB prevalgono sulle altre norme, anche pubblicitarie, che regolano l’opponibilità ai terzi dei regimi matrimoniali).

Per tale ragione, si è resa necessaria la modifica dell’art. 2647 del codice civile, al fine di precisare che il vincolo derivante dal fondo patrimoniale, e l’esclusione di singoli beni immobili dalla comunione legale, sono opponibili ai terzi solo previa trascrizione dell’atto che dà luogo al corrispondente effetto giuridico. Ciò in quanto la pubblicità realizzata attraverso i registri di stato civile (annotazione della convenzione matrimoniale a margine dell’atto di matrimonio) è idonea a segnalare soltanto la modifica “generale” del regime patrimoniale della famiglia, ma non certo la modifica “speciale” che riguardi singoli beni immobili<sup>13</sup>. Senza considerare le difficoltà – e a volte l’assoluto difetto di conoscibilità giuridica delle suddette vicende – che possono nascere dal difetto di trascrizione, quando la convenzione matrimoniale è pubblicizzata presso un ufficio di stato civile di un comune molto distante, o addirittura all’estero.

La sostituzione del riferimento al patrimonio familiare con quello al fondo patrimoniale, al secondo comma dell’art. 2647 c.c., rimedia invece solamente ad un difetto di coordinamento, risalente alla legge di riforma del diritto di famiglia del 1975.

---

<sup>13</sup> GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 67; OBERTO, *Comunione legale, regimi convenzionali e pubblicità immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 1988, II, p. 187.

## **Articolo 2**

Publicità immobiliare, opponibilità ai terzi delle convenzioni matrimoniali e dell'esclusione di beni dalla comunione legale.

*“Nell'articolo 2647 del codice civile:*

*a) al secondo comma le parole “patrimonio familiare” sono sostituite con le parole “fondo patrimoniale”;*

*b) dopo il terzo comma, è aggiunto il seguente: “In ogni caso, il vincolo derivante dal fondo patrimoniale e l'esclusione di determinati beni immobili dalla comunione legale ai sensi dei commi primo e secondo non possono essere opposti ai terzi finché non siano trascritti”*”

## TESTO COORDINATO

<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2647.</b> Costituzione del fondo patrimoniale e separazione di beni. Devono essere trascritti, se hanno per oggetto beni immobili, la costituzione del fondo patrimoniale, le convenzioni matrimoniali che escludono i beni medesimi dalla comunione tra i coniugi, gli atti e i provvedimenti di scioglimento della comunione, gli atti di acquisto di beni personali a norma delle lettere c), d), e) ed f) dell'articolo 179, a carico, rispettivamente, dei coniugi titolari del fondo patrimoniale o del coniuge titolare del bene escluso o che cessa di far parte della comunione. Le trascrizioni previste dal precedente comma devono essere eseguite anche relativamente ai beni immobili che successivamente entrano a far parte del patrimonio familiare o risultano esclusi dalla comunione tra i coniugi. La trascrizione del vincolo derivante dal fondo patrimoniale costituito per testamento deve essere eseguita d'ufficio dal conservatore contemporaneamente alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte .</p>	<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2647.</b> Costituzione del fondo patrimoniale e separazione di beni. Devono essere trascritti, se hanno per oggetto beni immobili, la costituzione del fondo patrimoniale, le convenzioni matrimoniali che escludono i beni medesimi dalla comunione tra i coniugi, gli atti e i provvedimenti di scioglimento della comunione, gli atti di acquisto di beni personali a norma delle lettere c), d), e) ed f) dell'articolo 179, a carico, rispettivamente, dei coniugi titolari del fondo patrimoniale o del coniuge titolare del bene escluso o che cessa di far parte della comunione. Le trascrizioni previste dal precedente comma devono essere eseguite anche relativamente ai beni immobili che successivamente entrano a far parte <b>del fondo patrimoniale</b> o risultano esclusi dalla comunione tra i coniugi. La trascrizione del vincolo derivante dal fondo patrimoniale costituito per testamento deve essere eseguita d'ufficio dal conservatore contemporaneamente alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte. <b>In ogni caso, il vincolo derivante dal fondo patrimoniale e l'esclusione di determinati beni immobili dalla comunione legale ai sensi dei commi primo e secondo non possono essere opposti ai terzi finché non siano trascritti.</b></p>
--	--

## RELAZIONE.

L'articolo si propone di rafforzare la previsione che impone al notaio le verifiche di conformità oggettiva e soggettiva delle risultanze catastali con la situazione di fatto e con le risultanze dei registri immobiliari.

A tal fine, la disciplina contenuta nell'art. 29 della legge n. 52/1985 è modificata, *estendendo anche agli atti giudiziari ed amministrativi l'obbligo di "riferimento" alle planimetrie catastali* (non sussistendo alcuna ragione di mantenere una ingiustificata disparità di trattamento tra le diverse categorie di atti e provvedimenti soggetti a trascrizione); precisando d'altro lato che *la conformità allo stato di fatto di dati catastali e planimetrie è attestata, in questi casi, dall'autorità giudiziaria o amministrativa*, previo ovviamente il relativo accertamento tecnico. Al fine di armonizzare il trattamento delle diverse categorie di atti e provvedimenti trascrivibili, è stata *eliminata la previsione di nullità documentale*, già contenuta nel comma 1-bis, ed è stata introdotta nel comma 1-*quater* la previsione di intrascrivibilità quando manchino i prescritti riferimenti e dichiarazioni (previsione di intrascrivibilità che non implica particolari oneri di controllo da parte del conservatore, esaurendosi detto controllo – come del resto avviene nel caso di mancanza del certificato di destinazione urbanistica, *ex art. 30 del d.p.r. n. 380/2001* – nella mera verifica "formale" di sussistenza o meno dei suddetti riferimenti e dichiarazioni).

E' stato poi precisato che la *verifica di conformità soggettiva* con le risultanze dei registri immobiliari implica anche la necessità di *accertamento, da parte del notaio o dell'autorità giudiziaria o amministrativa, della continuità ventennale delle trascrizioni* (in assenza delle quali le risultanze "ultime" dei registri immobiliari sono inefficaci, a norma dell'art. 2650, comma 1, del codice civile). Non sussistendo ragioni per operare una differenza di trattamento, si è precisato che *la conformità soggettiva deve essere verificata per tutti gli immobili, quindi per i terreni e tutti i fabbricati di qualsiasi natura*. Si dispone infine che l'esito della verifica deve essere attestato nell'atto o provvedimento soggetto a trascrizione, in modo da consentirne il riscontro formale da parte del conservatore, il quale deve rifiutare la trascrizione in mancanza di tale attestazione. Con le modifiche sopra descritte si consegue – oltre ad un più completo riscontro della conformità catastale soggettiva – anche il fondamentale risultato di introdurre un *controllo* – da parte del notaio o di altro pubblico ufficiale – *sulla continuità delle trascrizioni*, che il codice del 1942 non ha ritenuto di addossare al conservatore<sup>14</sup>, e che tuttavia riveste importanza determinante, ai fini della evoluzione del sistema italiano di pubblicità immobiliare.

Si è ritenuto necessario precisare, a proposito di *continuità delle trascrizioni*, che nel caso di *vendita di cosa altrui* (e, più in generale, di *atti di disposizione di beni altrui*) non può trovare applicazione il disposto dell'art. 2650 comma 2 (che dichiara "retroattivamente" efficaci le formalità di trascrizione, quando è trascritto l'atto anteriore di acquisto). Una tale disposizione, secondo l'orientamento preferibile, può trovare applicazione solo quando si tratti di bene già acquistato dall'alienante nel momento in cui egli dispone; il che si traduce, sostanzialmente, nel *privare di efficacia la trascrizione della vendita di cosa altrui*. Se così non fosse, i terzi sarebbero sempre onerati dell'esecuzione "a ritroso" di indagini nei registri immobiliari, al fine di verificare l'esistenza di atti anteriormente trascritti a carico dell'alienante: con quale pregiudizio per la rapidità e sicurezza delle contrattazioni, è facile immaginare.

E' stato infine aggiunto un comma alla fine dell'articolo 2650 del codice civile, prescrivendosi, ai fini della continuità delle trascrizioni, la pubblicità delle *modificazioni del nome, della denominazione o della ragione sociale dei soggetti nei confronti dei quali è stata eseguita una*

---

<sup>14</sup> A differenza della legislazione tavolare, che conosce il c.d. principio del predecessore tavolare: cfr. l'art. 21 della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499/1924. Il principio di continuità, in tale più rigorosa accezione che implica il potere-dovere del conservatore di rifiutare la pubblicità in mancanza di iscrizione del soggetto disponente, è d'altra parte proprio alla quasi totalità dei sistemi di pubblicità immobiliare in Europa: non solo, quindi, ai sistemi dei libri fondiari, ma anche al sistema francese (c.d. *effet relatif* della *publicité foncière*).

*precedente trascrizione o iscrizione.* Si tratta di una formalità che la prassi già conosce <sup>15</sup>, e che pur avendo natura di pubblicità notizia risulta spesso indispensabile – nel sistema italiano di pubblicità immobiliare su base personale – al fine di realizzare una “effettiva” continuità delle trascrizioni, e quindi una reale conoscibilità legale delle vicende giuridiche di un diritto immobiliare, nei casi in cui per qualsiasi ragione i dati identificativi di una persona sono cambiati nel tempo. E’ necessaria una formalità di trascrizione, e non è idonea a tal fine la formalità di annotazione, proprio per la struttura su base personale del sistema italiano di pubblicità immobiliare; né può ritenersi sufficiente la pubblicità del cambiamento del nome o della denominazione, attuata in altri pubblici registri (registri di stato civile; registro delle imprese o registro delle persone giuridiche), ove solo si pensi – a parte le difficoltà di consultazione di altri registri che possono essere tenuti in luoghi anche molto distanti – alle persone fisiche o giuridiche straniere, il cambiamento dei cui dati identificativi è pubblicizzato, quando lo è, solamente all’estero.

---

<sup>15</sup> Cfr. la Circ. Min. Fin. 2 maggio 1995, n. 128/T, la quale contempla – con il codice convenzione 142 – il mutamento di denominazione o ragione sociale tra le vicende soggette a trascrizione.

### **Articolo 3**

Conformità catastale e continuità delle trascrizioni.

*“a) il comma 1-bis dell’articolo 29 della legge n. 52 del 1985 è sostituito dai seguenti:*

*1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi e i provvedimenti giudiziari ed amministrativi soggetti a trascrizione, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto. Devono inoltre contenere, per gli atti tra vivi, la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale; trattandosi di provvedimenti giudiziari o amministrativi, è sostituita dalla corrispondente attestazione dell’autorità giudiziaria o amministrativa.*

*1-ter. In relazione agli atti e provvedimenti previsti nel comma precedente, aventi ad oggetto fabbricati di qualsiasi natura e terreni, il notaio, ovvero l’autorità giudiziaria o amministrativa, individuano gli intestatari catastali, verificano la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari e la continuità delle trascrizioni*

*nell’ultimo ventennio, e attestano nell’atto o nel provvedimento soggetto a trascrizione la sussistenza di tale conformità e continuità, ovvero che la stessa sarà realizzata contestualmente alla trascrizione.*

*1-quater. Il conservatore non può trascrivere in mancanza dei riferimenti e delle dichiarazioni previsti nei due commi precedenti”;*

*b) all’articolo 2650 del codice civile è aggiunto alla fine del secondo comma il seguente periodo: “Questa disposizione non trova applicazione nel caso previsto dall’articolo 1478 del codice civile, e negli altri casi di disposizione di diritti altrui”;*

*c) alla fine dell’articolo 2650 è aggiunto il seguente comma: “Devono essere trascritte, ai fini della continuità delle trascrizioni, le modificazioni del nome, della denominazione o della ragione sociale dei soggetti nei confronti dei quali è stata eseguita una precedente trascrizione o iscrizione.*

<p><b>Legge n. 52 del 1985</b>  <b>Art. 29 Norme finali</b>  1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.  1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari</p>	<p><b>Legge n. 52 del 1985</b>  <b>Art. 29 Norme finali</b>  1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini  <b>1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi e i provvedimenti giudiziari ed amministrativi, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto. Devono inoltre contenere, per gli atti tra vivi, la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale; trattandosi di provvedimenti giudiziari o amministrativi, è sostituita dalla corrispondente attestazione dell'autorità giudiziaria o amministrativa.</b>   <b>1-ter. In relazione agli atti e provvedimenti previsti nel comma precedente, aventi ad oggetto fabbricati di qualsiasi natura e terreni, il notaio, ovvero l'autorità giudiziaria, individuano gli intestatari catastali, verificano la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari e la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio, e attestano nell'atto o nel provvedimento soggetto a trascrizione la sussistenza di tale conformità e continuità, ovvero che la stessa sarà realizzata contestualmente alla trascrizione.</b>   <b>1-quater. Il conservatore non può trascrivere e iscrivere in mancanza dei riferimenti e delle dichiarazioni previsti nei due commi precedenti.</b></p>
<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2650.</b> Continuità delle trascrizioni.  Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto.  Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto,</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2650.</b> Continuità delle trascrizioni.  Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto.  Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto,</p>



<p>le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'articolo 2644.</p> <p>L'ipoteca legale a favore dell'alienante e quella a favore del convivente, iscritte contemporaneamente alla trascrizione del titolo di acquisto o della divisione, prevalgono sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite anteriormente contro l'acquirente o il convivente tenuto al conguaglio</p>	<p>le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'articolo 2644. <b>Questa disposizione non trova applicazione nel caso previsto dall'articolo 1478 del codice civile, e negli altri casi di disposizione di diritti altrui.</b></p> <p>L'ipoteca legale a favore dell'alienante e quella a favore del convivente, iscritte contemporaneamente alla trascrizione del titolo di acquisto o della divisione, prevalgono sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite anteriormente contro l'acquirente o il convivente tenuto al conguaglio.</p> <p><b>Devono essere trascritte, ai fini della continuità delle trascrizioni, le modificazioni del nome, della denominazione o della ragione sociale dei soggetti nei confronti dei quali è stata eseguita una precedente trascrizione o iscrizione.</b></p>
--	---

## RELAZIONE

Le modifiche apportate alla disciplina della pubblicità immobiliare, tendenti ad aumentarne il livello di “completezza” e di “esattezza”, consentono di introdurre nel codice civile una *presunzione legale fino a prova contraria (iuris tantum)* di titolarità del diritto di proprietà o dei diritti reali di godimento, in capo a colui che dalle risultanze dei registri immobiliari risulti avere acquistato detto diritto. Previsione, questa, che corrisponde in parte a quella prevista dall’art. 6, comma 2, del R.D. 28 marzo 1929, n. 499, e dalle legislazioni straniere che conoscono l’istituto del libro fondiario <sup>16</sup>.

Ovviamente, la diversa struttura e disciplina della pubblicità immobiliare contemplata dal codice civile italiano consente di stabilire la suddetta presunzione legale solo a determinate condizioni:

a) – occorre innanzitutto che *le risultanze dei registri immobiliari siano conformi all’intestazione catastale* (circostanza questa che, unitamente alle altre *infra* indicate, rende “verosimile” la titolarità del diritto in capo all’intestatario catastale);

b) – è necessario, in secondo luogo, che le “risultanze dei registri immobiliari” siano effettivamente tali, sussistendo la *continuità delle trascrizioni nell’ultimo ventennio*, con la conseguente efficacia delle corrispondenti formalità ai sensi dell’art. 2650 del codice civile;

c) – *le risultanze dei registri immobiliari devono anche essere esteriormente regolari*; fermo restando il principio, pacificamente riconosciuto, che esclude l’onere dei terzi di esaminare i titoli presentati a supporto della richiesta di trascrizione, le sole risultanze dei registri particolari delle trascrizioni devono essere tali da determinare nei terzi la convinzione della loro regolarità ed idoneità a far conseguire l’acquisto del diritto;

d) – *le risultanze delle note di trascrizione non devono essere contraddette da altre prevalenti*, non solo agli effetti dell’art. 2644 del codice civile, ma anche tra l’altro a norma degli artt. 2652 e 2653 c.c.: il che significa che non devono neanche essere trascritte domande giudiziali con le quali il diritto dell’acquirente venga in qualsiasi modo contestato (venendo meno in caso contrario, per ovvie ragioni, la presunzione legale di titolarità). E’, d’altra parte, evidente che nei casi in cui la legge richiede il decorso di un certo termine al fine di consolidare l’apparenza di titolarità (cfr., in particolare, l’art. 2652, nn. 6, 7, 8 e 9 c.c.), la presunzione legale sussiste solo dopo il decorso di detto termine.

Viene infine fatta salva la disciplina della usucapione tavolare, introdotta con il nuovo art. 1159-ter c.c., e quella della trascrizione della domanda di accertamento dell’usucapione extratavolare, di cui al nuovo n. 9-bis dell’art. 2652 (di cui *infra*): in questi ultimi casi, infatti, si prevede un effetto giuridico maggiore (acquisto *a non domino* del diritto reale) rispetto alla semplice presunzione legale in oggetto; effetto giuridico che comunque da tale presunzione trae il proprio fondamento.

---

<sup>16</sup> Cfr., a titolo esemplificativo, per la Germania il § 891 del BGB; per la Svizzera, l’art. 937 del ZGB; per la Spagna, l’art. 38 della *Ley hipotecaria*; per il Portogallo, l’art. 7 del *Codigo do registo predial*.

#### **Articolo 4**

Presunzione di conformità delle risultanze dei registri immobiliari e catastali alla titolarità effettiva.

*“Dopo l’articolo 2654 del codice civile è introdotto il seguente articolo:*

**Articolo 2654-bis.** *Presunzione di titolarità.*

*Agli effetti dell’esercizio dell’azione di rivendicazione della proprietà o di altri diritti reali, ed in qualunque procedimento giudiziario ed amministrativo, colui che dalle risultanze dei registri immobiliari, che siano conformi all’intestazione catastale, risulti titolare si presume tale fino a prova contraria*

*di fronte a chiunque opponga un acquisto a qualsiasi titolo non trascritto, o trascritto tardivamente. A tal fine, per risultanze dei registri immobiliari si intendono le trascrizioni relative al medesimo immobile nell’ultimo ventennio, che siano continue a norma dell’art. 2650, esteriormente regolari e non siano contraddette da altre trascrizioni prevalenti, anche ai sensi degli articoli 2652 e 2653. E’ fatto salvo il disposto degli articoli 1159-ter e 2652, numero 9-bis.”*

## TESTO COORDINATO

<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2654.</b> Annotazione di domande o atti soggetti a trascrizione. La trascrizione degli atti e delle domande indicati dai due articoli precedenti dev'essere anche annotata in margine alla trascrizione o iscrizione, quando si riferisce a un atto trascritto o iscritto.</p>	<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2654.</b> Annotazione di domande o atti soggetti a trascrizione. La trascrizione degli atti e delle domande indicati dai due articoli precedenti dev'essere anche annotata in margine alla trascrizione o iscrizione, quando si riferisce a un atto trascritto o iscritto. <b>Articolo 2654-bis. Presunzione di titolarità.</b> <b>Agli effetti dell'esercizio dell'azione di rivendicazione della proprietà o di altri diritti reali, ed in qualunque procedimento giudiziario ed amministrativo, colui che dalle risultanze dei registri immobiliari, che siano conformi all'intestazione catastale, risulti titolare si presume tale fino a prova contraria di fronte a chiunque opponga un acquisto a qualsiasi titolo non trascritto, o trascritto tardivamente. A tal fine, per risultanze dei registri immobiliari si intendono le trascrizioni relative al medesimo immobile nell'ultimo ventennio, che siano continue a norma dell'art. 2650, esteriormente regolari e non siano contraddette da altre trascrizioni prevalenti, anche ai sensi degli articoli 2652 e 2653. E' fatto salvo il disposto degli articoli 1159-ter e 2652 numero 9-bis.</b></p>
--	---

## RELAZIONE

Il presente articolo è, nell'ambito del progetto di riforma, forse quello che riveste maggior rilevanza ai fini della sicurezza della circolazione giuridica.

La migliore dottrina ha da tempo evidenziato che la disciplina dettata dall'art. 2652, nn. 6, 7, 8 e 9 del codice civile (c.d. pubblicità sanante) dà luogo in realtà – a beneficio del terzo subacquirente di buona fede – ad un effetto assimilabile a quello della “pubblica fede” dei libri fondiari<sup>17</sup>. Del resto questa disciplina è storicamente derivata dalle previsioni degli artt. 63 e seguenti della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499/1929<sup>18</sup>, pur con alcune importanti differenze che rispecchiano la diversa natura, struttura ed efficacia dei due diversi sistemi pubblicitari vigenti in Italia. In particolare, il più breve termine triennale previsto dall'art. 64 l. tav., rispetto a quello quinquennale di cui all'art. 2652, nn. 6, 7 e 9, o a quello decennale *ex art.* 2652, n. 8, c.c., rispecchiava – nel 1942 – la maggiore affidabilità del sistema tavolare rispetto a quello della trascrizione<sup>19</sup>. D'altra parte, l'essere quella codicistica una “pubblicità di atti”, e non di “diritti” (qual è invece l'intavolazione) fa sì che la pubblica fede abbia quale “oggetto”, nel primo caso, non la titolarità del diritto, bensì unicamente la regolarità (validità ed efficacia) dell'atto (o della trascrizione). Fenomeno, questo, non isolato nel panorama comparatistico<sup>20</sup>.

La conseguita maggiore affidabilità della banca dati ipotecaria e catastale (che ha consentito, unitamente alle modifiche apportate alla disciplina della pubblicità immobiliare, di introdurre una presunzione legale di conformità delle risultanze di detta banca dati alla realtà sostanziale) ha notevolmente accorciato le distanze rispetto al sistema tavolare. Ciò permette – in primo luogo – di *abbreviare il termine di decadenza (quinquennale e decennale)* previsto dall'art. 2652, nn. 6, 7, 8 e 9 c.c., *sostituendo ad esso un unico termine di tre anni*, in armonia con quanto previsto dall'art. 64 del R.D. n. 499/1929; ferme restando le ulteriori differenze di disciplina rispetto a quest'ultima disposizione che si giustificano per il diverso oggetto della pubblicità nei due casi (rispettivamente, “atti” e “diritti”).

E' modificato il secondo comma dell'art. 534 del codice civile, in modo da far *salvi con effetto immediato i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede non solo dall'erede apparente, ma anche dal legatario apparente*. La disparità di trattamento non è infatti in alcun modo giustificata, ove si consideri che la precarietà del titolo di acquisto *mortis causa* (che può essere occulto, revocato, venir meno a seguito di scoperta di un nuovo testamento, ecc.) determina lo stesso livello di instabilità dell'acquisto sia nel caso di istituzione di erede che di legato (aspetto, questo, messo in luce da buona parte della dottrina).

Con la modifica dell'art. 2652, n. 6, c.c., si tende a rafforzare sotto diversi profili la tutela dei traffici giuridici. In primo luogo si evidenzia, aderendo all'impostazione della dottrina più attenta, che la norma si applica non solo alle ipotesi di nullità, ma anche a quella di *inefficacia degli atti soggetti a trascrizione*<sup>21</sup>, e che per altro verso la protezione del terzo di buona fede ha luogo anche quando il titolo di provenienza sia un *provvedimento* (es., atto amministrativo di imposizione di servitù coattiva, o decreto di espropriazione invalido)<sup>22</sup>. Viene poi precisato – in adesione all'opinione della dottrina più autorevole<sup>23</sup>, e della Relazione al Re<sup>24</sup> – che la *trascrizione della*

<sup>17</sup> MENGONI, *Gli acquisti “a non domino”*, Milano, 1975, spec. p. 306 ss.; PICARDI, *La trascrizione delle domande giudiziali*, Milano, 1968, p. 213 ss.; GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 181.

<sup>18</sup> MENGONI, *Gli acquisti “a non domino”*, cit., p. 304.

<sup>19</sup> Cfr. GABRIELLI, *L'opera di Salvatore Pugliatti nel campo della pubblicità legale*, in *Riv. dir. civ.*, 2003, I, p. 645.

<sup>20</sup> Può essere menzionato in proposito il caso del Portogallo, in cui – pur vigendo un sistema di pubblicità di atti e non di diritti, è contemplato un effetto di pubblica fede con tutela dei terzi subacquirenti di buona fede (art. 291 del *codigo civil*, e art. 17 del *codigo do registro predial*).

<sup>21</sup> BARALIS-METITIERI, *Pubblicità sanante, leggi speciali e responsabilità notarile*, in *Riv. not.*, 1992, p. 401 ss.

<sup>22</sup> In tal senso GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 137.

<sup>23</sup> NICOLO', *La trascrizione*, III, Milano, 1973, p. 126; MARICONDA, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Rescigno, 19, Torino, p. 161; GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 201.

<sup>24</sup> Relazione al Re, n. 1080.

*domanda diretta ad impugnare la validità della trascrizione* produce il medesimo effetto (pubblicità dichiarativa) della trascrizione della domanda di nullità o di annullamento dell'atto trascritto. Si tratta di una modifica indispensabile al fine di rendere "effettivo" il principio – affermato dalla giurisprudenza unanime – in base al quale *i terzi hanno unicamente l'onere di esaminare le note di trascrizione, e non devono estendere l'ispezione anche ai titoli*: conclusione che sarebbe irrimediabilmente pregiudicata, se i terzi non potessero fare affidamento sulla validità della trascrizione (perché, ad esempio, vi è stata qualche irregolarità nel procedimento della trascrizione).

Si chiarisce, in terzo luogo, anche al fine di armonizzare la disciplina codicistica con quella contenuta nell'art. 64, comma 2, della legge tavolare, che – ai fini dell'art. 2652, n. 8, c.c., e quindi della *salvezza dei terzi subacquirenti in caso di esercizio dell'azione di riduzione per lesione di legittima* – il nuovo termine triennale decorre:

a) – nel caso in cui oggetto della riduzione siano disposizioni testamentarie, dalla trascrizione del corrispondente acquisto a causa di morte;

b) – nel caso in cui oggetto della riduzione sia una donazione, dalla data di apertura della successione, purché però la donazione sia debitamente trascritta prima della stessa apertura della successione.

Sempre al fine di armonizzare i due sistemi di pubblicità immobiliare, la tutela dei terzi subacquirenti viene subordinata alla relativa *buona fede*, la quale si presume, in conformità ai principi generali. E' la mala fede, anche in questo caso, a costituire elemento impeditivo dell'acquisto del terzo, ed il fatto che essa nella fattispecie dell'art. 2652 n. 8 possa ricorrere solo in casi estremamente rari non toglie che tale impedimento debba essere comunque previsto (sarebbe irragionevole, ed iniquo, privilegiare un terzo avente causa di mala fede, che abbia acquistato essendo a conoscenza della lesione di legittima, rispetto al legittimario leso). Viene invece *eliminato il presupposto dell'onerosità dell'acquisto*, estendendosi la tutela anche al subacquirente a titolo gratuito, *armonizzando* così la disciplina in esame con quella tavolare (art. 64, comma 2, l. tav.) e con l'art. 2652, nn. 6, 7 e 9 c.c.

Grande importanza ha – nel nuovo sistema pubblicitario che viene introdotto con il provvedimento in oggetto – la previsione del nuovo numero 9-bis dell'art. 2652 del codice civile. Nel sistema originario del codice civile del 1942, si era ritenuto che il *conflitto tra l'usucapiente e l'avente causa a titolo derivativo dal precedente titolare* dovesse essere sempre risolto a favore del primo, a prescindere dalla trascrizione della sentenza di usucapione *ex art. 2651 c.c.*: ciò in quanto l'imperfezione del sistema pubblicitario italiano faceva dell'usucapione l'unico strumento in grado di garantire la sicurezza della circolazione giuridica, e per tale ragione si era voluto escludere l'onere per l'usucapiente di fare accertare giudizialmente il suo acquisto, e di trascriverlo al fine di opporlo ai terzi <sup>25</sup>. Alla riferita imperfezione del sistema pubblicitario è stato però posto in gran parte rimedio, anche con le modifiche introdotte con il presente provvedimento, e d'altra parte la dottrina ha da tempo chiarito che la pubblicità dichiarativa della domanda di accertamento dell'usucapione non darebbe luogo a particolari inconvenienti, risolvendosi in definitiva in una scelta di politica legislativa a favore della sicurezza della circolazione giuridica <sup>26</sup>. Ciò rende possibile, oggi, introdurre la nuova disciplina del n. 9-bis dell'art. 2652, con la quale la disciplina codicistica viene armonizzata con le previsioni della normativa tavolare (art. 5, comma 3, del R.D. n. 499/1929), oltre che con quella di altre legislazioni (cfr., ad es., il § 1500 dell'ABGB austriaco) <sup>27</sup>, ponendo a carico dell'usucapiente l'onere di fare accertare giudizialmente il proprio acquisto, e quindi di trascrivere la domanda di accertamento dell'usucapione, a pena di inopponibilità: se egli non adempie a tale onere, vengono fatti salvi i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso il

<sup>25</sup> Relazione al Re, n. 1074.

<sup>26</sup> GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, Milano, 1993, p. 247 ss.

<sup>27</sup> Cfr., sulla disciplina dell'usucapione extratavolare in diritto comparato, MOCCIA, *Figure di usucapione e sistemi di pubblicità immobiliare*, Milano, 1993.

precedente titolare in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale, ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2654-*bis* (purché, quindi, il terzo di buona fede possa far valere – a supporto del suo acquisto – una serie continua ventennale di trascrizioni apparentemente regolari, conformi all'intestazione catastale). In tal modo, viene accresciuta notevolmente la sicurezza della circolazione giuridica e del credito ipotecario (che altrimenti non sussisterebbe, se non a prezzo di indagini non semplici, estese anche all'esame della situazione di fatto e possessoria).

Diverso è, evidentemente, il discorso per quanto concerne l'*usucapione "secundum tabulas"*, che sia cioè conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si è, anzi, ritenuta opportuna – sempre a tutela della sicurezza della circolazione immobiliare – l'introduzione nel codice civile di una *nuova forma di usucapione c.d. tavolare* (sull'esempio di quella prevista in altri ordinamenti, come quello tedesco<sup>28</sup>), che prescinde dal possesso effettivo, ed ha quale suo presupposto principale il c.d. "possesso tavolare" (ossia la pubblicità immobiliare che permanga, per un dato periodo di tempo, a favore dell'usucapiente e dei suoi danti causa). Il nuovo art. 1159-*ter* del codice civile prevede, pertanto, che l'acquirente *a non domino* di buona fede acquista per usucapione tavolare – senza necessità di provare il possesso effettivo, ed anche laddove manchi il titolo idoneo di acquisto, ad esempio perché si è acquistato in base ad atto nullo o inefficace per qualsiasi ragione – ricorrendo i presupposti dell'art. 2654-*bis*, come sopra introdotto (quindi vantando a proprio favore le risultanze ventennali apparentemente regolari dei registri immobiliari, conformi all'intestazione catastale). La previsione normativa non rappresenta una inutile duplicazione dell'art. 2652, n. 6, c.c.: infatti, quest'ultima tutela, decorsi tre anni dalla trascrizione del titolo di provenienza, solo il terzo subacquirente di buona fede in base a titolo idoneo, mentre la prima protegge, sussistendo una catena continua ventennale di trascrizioni, l'acquirente immediato di buona fede (anche quando il titolo immediato di acquisto è invalido o inefficace).

La modifica all'art. 2659, ultimo comma, c.c., persegue lo scopo di chiarire un problema ampiamente dibattuto, quello della *conseguenza della mancata menzione, nella nota di trascrizione, della condizione e del termine*, distinguendo due ipotesi. La prima è quella in cui a non essere menzionata sia la condizione risolutiva o il termine finale: fattispecie nelle quali l'atto di disposizione ha luogo *a domino*, ma è suscettibile di venir meno successivamente, a seguito dell'avveramento della condizione o della scadenza del termine. Ne consegue che in mancanza della suddetta menzione la sopravvenuta inefficacia risulta inopponibile ai successivi acquirenti (come avviene, ad esempio, in caso di esercizio del patto di riscatto: cfr. l'art. 1504, comma 1, c.c.). Diverso è il caso di mancata menzione della condizione sospensiva, del termine iniziale o di altra causa di inefficacia originaria (ad es., il mancato passaggio in giudicato della sentenza costitutiva, soggetta a trascrizione): in tali casi, la successiva alienazione eseguita prima dell'avveramento della condizione o della scadenza del termine iniziale, o comunque prima del sopravvenire dell'efficacia, ha luogo *a non domino*, a causa dell'improduttività di effetti dell'atto di provenienza. Conseguentemente trova applicazione – come in ogni altro caso di inefficacia o invalidità dell'atto di provenienza – l'art. 2652 n. 6 c.c. Appare importante evidenziare che *la medesima differenza di trattamento tra condizione sospensiva e risolutiva si riscontra nel sistema tavolare*: in quest'ultimo, gli atti sottoposti a condizione sospensiva non danno luogo ad intavolazione, ma ad annotazione (artt. 20, lett. *h*), e 60-*quinquies* l. tav.), e l'eventuale intavolazione illegittimamente eseguita (*pubblicità inesatta*) è sottoposta alla disciplina degli artt. 63 ss. (con salvezza del terzo subacquirente di buona fede decorsi tre anni dall'intavolazione invalida. Gli atti sottoposti a condizione risolutiva, invece, trasferiscono immediatamente il diritto e sono di conseguenza soggetti ad intavolazione immediata, con separata annotazione della condizione risolutiva: l'omissione di tale annotazione (*pubblicità incompleta*) dà luogo ad inopponibilità immediata della condizione risolutiva ai successivi acquirenti. Le risultanze "apparenti" dei registri immobiliari – in caso di omessa menzione della condizione, del termine o di altra causa di inefficacia – danno luogo

---

<sup>28</sup> Cfr. il § 900 del BGB.

poi anche agli effetti previsti dai nuovi articoli 2654-*bis* (presunzione *iuris tantum* di titolarità) e 1159-*ter* (usucapione tavolare) del codice civile.

L'ultimo comma dell'art. 2652 c.c., introdotto dall'articolo in esame, risolve una questione dibattuta da lungo tempo in dottrina e giurisprudenza. Si tratta dell'interpretazione del *requisito della buona fede*, contemplato da svariate disposizioni del codice civile, e più precisamente della portata generale o meno della presunzione di buona fede, e dell'impedimento rappresentato dalla colpa grave, sanciti dall'art. 1147 c.c. Mentre la giurisprudenza tende a considerare le suddette previsioni come espressione di un principio generale, estensibile anche al di fuori della materia del possesso, al contrario la dottrina è in prevalenza orientata nel senso di escludere tale principio generale, e di ritenere quindi che occorra valutare caso per caso, in base alle caratteristiche delle singole fattispecie in cui la buona fede è richiesta<sup>29</sup>. Per quanto concerne, in particolare, la buona fede richiesta dall'art. 2652 c.c., mentre si concorda sulla relativa presunzione, si discute se rilevi o meno la colpa grave; appare sul punto preferibile l'orientamento che – sul modello della disciplina tedesca (§ 892 BGB) – esclude la tutela derivante dalla pubblicità immobiliare solo in presenza di *effettiva conoscenza del vizio nella titolarità dell'alienante*, senza assegnare rilevanza all'eventuale colpa grave (così rafforzando le risultanze dei pubblici registri e la loro efficacia)<sup>30</sup>. L'articolo in esame inserisce, quindi, un nuovo comma alla fine dell'art. 2652, precisando che in tutti i casi in cui, nel medesimo articolo o nell'art. 2653 (si veda la modifica come *infra* apportata all'art. 2653 n. 1), viene richiesta la condizione di buona fede, quest'ultima è esclusa solo dalla conoscenza effettiva del pregiudizio arrecato al vero titolare dall'acquisto *a non domino* del terzo, e non dalla eventuale colpa (grave o lieve) del medesimo terzo; e chiarendo altresì che *il momento rilevante ai fini dell'eventuale mala fede è quello della formazione dell'atto di acquisto* (e non quello della relativa trascrizione o iscrizione).

L'articolo in esame modifica infine – a fini di coordinamento – alcune previsioni del R.D. n. 499/1929 e della *legge tavolare* ad esso allegata. Innanzitutto, si precisa nell'art. 5 della legge tavolare che l'acquisto *a non domino* dal titolare tavolare – in presenza di usucapione – presuppone la *buona fede del terzo avente causa* (punto, questo, su cui perdurano controversie tra gli interpreti<sup>31</sup>). Si stabilisce nel contempo che basta la semplice ignoranza del diritto extratavolare, e *non si richiede l'assenza di colpa* (e quindi un comportamento diligente) *in capo al terzo di buona fede* (la migliore dottrina<sup>32</sup> evidenzia come un tale onere di diligenza indebolirebbe l'efficacia della pubblica fede tavolare, in quanto sostanzialmente costringe qualunque terzo, compreso il creditore ipotecario, ad estendere l'indagine anche allo stato di fatto ed alla situazione possessoria). Per la medesima ragione, è modificato anche l'art. 28 della legge tavolare, ove la nozione di buona fede viene definita facendo riferimento alla previsione – di nuova introduzione – dell'ultimo comma dell'art. 2652 c.c.

Viene poi modificato l'art. 7, comma 2, del R.D. n. 499/1929, eliminando dall'*elencazione delle norme codicistiche, incompatibili con il sistema tavolare*, innanzitutto gli artt. 561 e 563. La dottrina ha infatti affermato l'applicabilità delle nuove previsioni in tali articoli contenute (in tema di "consolidamento" rispetto all'azione di restituzione nei confronti del terzo subacquirente e di opposizione alla donazione) anche al sistema tavolare<sup>33</sup>; e per altro verso non è razionale tutelare il subacquirente, nel sistema codicistico, più di quanto lo è nel sistema tavolare (accordandogli solo nel primo il beneficio di escussione del donatario e la facoltà di corrispondere l'equivalente in

<sup>29</sup> SACCO, *La presunzione di buona fede*, in *Riv. dir. civ.*, 1957, I, p. 287 ss.; MENGONI, *Gli acquisti "a non domino"*, cit., p. 319 ss.

<sup>30</sup> Fondamentale sul punto MENGONI, *Gli acquisti "a non domino"*, cit., p. 350 ss. *Contra*, GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 72 nota 7, e p. 136.

<sup>31</sup> Cfr. in particolare MALTESE, *Usucapione, pubblica fede e buona fede individuale nell'ordinamento tavolare*, in *Giur. it.*, 1974, I, 1, p. 1222; SICCHIERO, *Ancora sulla buona fede nel diritto tavolare*, in *Giur. it.*, 1996, I, p. 515.

<sup>32</sup> MENGONI, *Gli acquisti "a non domino"*, cit., p. 351 ss.; SICCHIERO, *Ancora sulla buona fede nel diritto tavolare*, cit.

<sup>33</sup> GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 202 e 205.



denaro in luogo del bene in natura)<sup>34</sup>. D'altra parte, la previsione di salvezza del disposto del n. 8 dell'art. 2652, contenuta negli artt. 561 e 563 (v. anche la versione di questi due ultimi articoli, come *infra* modificata) va letta – a norma dell'art. 12, ult. comma, del R.D. n. 499/1929 – come riferita al disposto degli artt. 63 e 64 della legge tavolare.

Anche la previsione di inapplicabilità dell'art. 1445 c.c. nel sistema tavolare (salvezza immediata dei terzi subacquirenti a titolo oneroso di buona fede, quando l'annullamento del titolo di provenienza ha luogo per causa diversa dall'incapacità legale) è stata criticata dalla dottrina, che l'ha giudicata irragionevole (nel sistema tavolare, in base a tale previsione, anche tali subacquirenti sarebbero tutelati solo dopo il decorso dei termini previsti dagli artt. 63 e 64)<sup>35</sup>. Da ciò l'abrogazione del riferimento all'art. 1445, che diviene quindi applicabile anche nel sistema tavolare.

Viene, infine, modificato anche l'art. 21 del R.D. n. 499/1929 – in relazione alla tutela dei terzi aventi causa di buona fede in base al certificato di eredità o legato – eliminando il riferimento all'art. 2652, n. 7, c.c. (disposizione, quest'ultima, che non trova applicazione nel sistema tavolare, ove la disciplina applicabile è quella degli artt. 63 e seguenti della legge tavolare). Rimane invece il riferimento all'art. 534 c.c., che è compatibile con il sistema tavolare (v., infatti, l'art. 64-*bis*, comma 2, l. tav.).

---

<sup>34</sup> GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 202.

<sup>35</sup> MENGONI, *L'azione in cancellazione nel sistema dei libri fondiari*, in *Riv. dir. civ.*, 1972, I, p. 149 ss.; GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 201.

## Articolo 5

Riduzione di termini di decadenza e pubblica fede della trascrizione. Usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari.

*“a) nell’articolo 2652, numeri 7, 8 e 9 del codice civile, le parole “cinque anni” e “dieci anni”, dovunque ricorrano, sono sostituite con le parole “tre anni”;*

*b) nell’articolo 534, al secondo comma, dopo le parole “convenzioni a titolo oneroso con l’erede” sono aggiunte le parole “o legatario”;*

*c) nell’articolo 2652 del codice civile, il numero 6 è sostituito dal seguente:*

*“6) le domande dirette a far dichiarare la nullità o l’inefficacia, o a far pronunciare l’annullamento di atti e provvedimenti soggetti a trascrizione, e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione.*

*Se la domanda è trascritta dopo tre anni dalla data di trascrizione dell’atto, la sentenza che l’accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo, in base ad un atto o provvedimento trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda medesima, dai terzi di buona fede che abbiano ignorato il vizio dell’atto o della trascrizione. Se però la domanda è diretta a far pronunciare l’annullamento per una causa diversa dall’incapacità legale, la sentenza che l’accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi tre anni dalla data della trascrizione dell’atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso”;*

*d) nell’articolo 2652, numero 8, del codice civile, dopo le parole “dall’apertura della successione” sono aggiunte le seguenti: “in caso di donazione debitamente trascritta in data anteriore, o dalla trascrizione dell’acquisto per causa di morte in caso di disposizione testamentaria,”, e le parole “a titolo oneroso” sono sostituite dalle parole “in buona fede”;*

*e) nell’art. 2652 c.c., dopo il numero 9 è introdotto il seguente numero 9-bis: “le domande dirette a far dichiarare verificata l’usucapione. Sono salvi i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso il precedente titolare in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa, ove ricorrano i presupposti di cui all’articolo 2654-bis”;*

*f) nell’articolo 2652 del codice civile è introdotto, alla fine, il seguente comma “Nei casi in cui nel presente articolo, o nell’articolo 2653, è richiesta la condizione di buona fede del terzo acquirente, la stessa è esclusa unicamente dalla conoscenza effettiva, al momento della formazione dell’atto di acquisto, del pregiudizio causato al precedente titolare.”;*

*g) “dopo l’articolo 1159-bis del codice civile è inserito il seguente articolo 1159-ter:*

*Articolo 1159-ter. Usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari*

*Colui che acquista in buona fede da chi non è titolare il diritto di proprietà o un diritto reale di godimento su un immobile, anche in assenza di un titolo idoneo a tal fine o del possesso, ma potendo vantare una catena continua di trascrizioni e ricorrendo agli altri presupposti indicati dall’articolo 2654-bis, ne compie l’usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari in suo favore col decorso di venti anni dalla data di trascrizione del suo acquisto. Il termine è ridotto a dieci anni se si tratta di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge, o che abbiano un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale”;*

*h) nell’articolo 2659 del codice civile, è aggiunto alla fine dell’ultimo comma il seguente periodo: “La mancata menzione della condizione risolutiva o del termine finale ne determina l’inopponibilità ai successivi acquirenti; in caso di mancata menzione della condizione sospensiva, del termine iniziale o di altra causa di inefficacia originaria, si applicano gli articoli 2652, numero 6, 2654-bis e 1159-ter”;*

*i) nell’articolo 5 del Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, al secondo comma, dopo*

le parole “acquistati sulla fede del libro fondiario” sono inserite le parole “e ignorando l’acquisto del diritto extratavolare”;

l) nell’articolo 7 del Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, al secondo comma, le parole “gli articoli 534, 561, 563, 1445 e 2652” sono sostituite dalle parole “534 e 2652”;

m) nell’articolo 21 del Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, le parole “erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti degli articoli 534 e 2652, n. 7, del codice civile, in quanto applicabili,” sono sostituite dalle seguenti “erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti dell’articolo 534 del codice civile, in quanto applicabile,”;

n) all’articolo 28 della legge tavolare, allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, è aggiunto alla fine il seguente periodo: “E’ acquisto sulla fede del libro fondiario quello compiuto in buona fede a norma dell’articolo 2652, ultimo comma, del codice civile”.

<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2652.</b> Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi.  Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti:</p> <p>1) le domande di risoluzione dei contratti e quelle indicate dal secondo comma dell'articolo 648 e dall'ultimo comma dell'articolo 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni, nonché quelle indicate dall'articolo 524.  Le sentenze che accolgono tali domande non pregiudicano i diritti acquistati dai terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>2) le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre.  La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;</p> <p>3) le domande dirette a ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scritture private in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o a iscrizione.  La trascrizione o l'iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda;</p> <p>4) le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione.  La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>5) le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori.  La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>6) le domande dirette a far dichiarare la nullità o a far pronunciare l'annullamento di atti soggetti a trascrizione e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione.  Se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda. Se però la domanda</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2652.</b> Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi.  Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti:</p> <p>1) le domande di risoluzione dei contratti e quelle indicate dal secondo comma dell'articolo 648 e dall'ultimo comma dell'articolo 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni, nonché quelle indicate dall'articolo 524.  Le sentenze che accolgono tali domande non pregiudicano i diritti acquistati dai terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>2) le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre.  La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;</p> <p>3) le domande dirette a ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scritture private in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o a iscrizione.  La trascrizione o l'iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda;</p> <p>4) le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione.  La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>5) le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori.  La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p><b>6) le domande dirette a far dichiarare la nullità o l'inefficacia, o a far pronunciare l'annullamento di atti e provvedimenti soggetti a trascrizione, e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione.</b></p> <p><b>Se la domanda è trascritta dopo tre anni dalla data di trascrizione dell'atto, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo, in base ad un atto o</b></p>
--	--

è diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dall'incapacità legale, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso;

7) le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte.

Salvo quanto è disposto dal secondo e dal terzo comma dell'art. 534, se la trascrizione della domanda è eseguita dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'acquisto, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi di buona fede che, in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno a qualunque titolo acquistato diritti da chi appare erede o legatario;

8) le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima.

Se la trascrizione è eseguita dopo dieci anni dall'apertura della successione, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;

9) le domande di revocazione e quelle di opposizione di terzo contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dai numeri 1, 2, 3 e 6 dell'articolo 395 del codice di procedura civile e dal secondo comma dell'art. 404 dello stesso codice.

Se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla trascrizione della sentenza impugnata, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri

**provvedimento trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda medesima, dai terzi di buona fede che abbiano ignorato il vizio dell'atto o della trascrizione. Se però la domanda è diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dall'incapacità legale, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi tre anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso;**

7) le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte.

Salvo quanto è disposto dal secondo e dal terzo comma dell'art. 534, se la trascrizione della domanda è eseguita dopo **tre** anni dalla data della trascrizione dell'acquisto, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi di buona fede che, in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno a qualunque titolo acquistato diritti da chi appare erede o legatario;

8) le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima.

Se la trascrizione è eseguita dopo **tre** anni dall'apertura della successione **in caso di donazione debitamente trascritta, o dalla trascrizione dell'acquisto per causa di morte in caso di disposizione testamentaria**, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato **in buona fede** diritti in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;

9) le domande di revocazione e quelle di opposizione di terzo contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dai numeri 1, 2, 3 e 6 dell'articolo 395 del codice di procedura civile e dal secondo comma dell'art. 404 dello stesso codice.

Se la domanda è trascritta dopo **tre** anni dalla trascrizione della sentenza impugnata, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla

**9-bis) le domande dirette a far dichiarare verificata l'usucapione. Sono salvi i diritti**

	<p><b>acquistati dai terzi di buona fede verso il precedente titolare in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa, ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2654-bis.</b></p> <p><b>Nei casi in cui nel presente articolo, o nell'articolo 2653, è richiesta la condizione di buona fede del terzo acquirente, la stessa è esclusa unicamente dalla conoscenza effettiva, al momento della formazione dell'atto di acquisto, del pregiudizio causato al precedente titolare.</b></p>
<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 534. Diritti dei terzi.</b>  L'erede può agire anche contro gli aventi causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo.  Sono salvi i diritti acquistati, per effetto di convenzioni a titolo oneroso con l'erede apparente, dai terzi i quali provino di avere contrattato in buona fede.  La disposizione del comma precedente non si applica ai beni immobili e ai beni mobili iscritti nei pubblici registri, se l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente non sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 534. Diritti dei terzi</b>  L'erede può agire anche contro gli aventi causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo.  Sono salvi i diritti acquistati, per effetto di convenzioni a titolo oneroso con l'erede <b>o legatario</b> apparente, dai terzi i quali provino di avere contrattato in buona fede.  La disposizione del comma precedente non si applica ai beni immobili e ai beni mobili iscritti nei pubblici registri, se l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente non sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente</p>
<p><b>Codice civile</b>  <b>Art. 1159-bis</b> Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale.  La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni.  Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione.  La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà.  Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale .</p>	<p><b>Codice civile</b>  <b>Art. 1159-bis</b> Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale  La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni.  Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione.  La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà.  Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale .  <b>Articolo 1159-ter. Usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari</b>  <b>Colui che acquista in buona fede da chi non è titolare il diritto di proprietà o un diritto reale di</b></p>

	<p><b>godimento su un immobile, anche in assenza di un titolo idoneo a tal fine o del possesso, ma potendo vantare una catena continua di trascrizioni e ricorrendo gli altri presupposti indicati dall'articolo 2654-bis, ne compie l'usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari col decorso di venti anni dalla data di trascrizione del suo acquisto. Il termine è ridotto a dieci anni se si tratta di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge, o che abbiano un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale.</b></p>
<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2659.</b> Nota di trascrizione.  Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:  1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;  2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;  3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;  4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.  Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2659.</b> Nota di trascrizione.  Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:  1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;  2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;  3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;  4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.  Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto. <b>La mancata menzione della condizione risolutiva o del termine finale ne determina l'inopponibilità ai successivi acquirenti; in caso di mancata menzione della condizione sospensiva, del termine iniziale o di altra causa di inefficacia</b></p>

	<b>originaria, si applicano gli articoli 2652, numero 6, 2654-bis e 1159-ter.</b>
<p><b>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b>  <b>Art. 5</b> Chi pretende di avere acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per usucapione o per altro modo di acquisto originario, può ottenerne l'iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso.</p> <p>Chi pretende di avere conseguito per prescrizione la liberazione di un immobile o di un altro diritto reale da un vincolo iscritto nel libro fondiario può ottenerne la cancellazione sulla base di una sentenza passata in giudicato che riconosca l'estinzione del vincolo.</p> <p>Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione</p>	<p><b>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b>  <b>Art. 5.</b> Chi pretende di avere acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per usucapione o per altro modo di acquisto originario, può ottenerne l'iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso.</p> <p>Chi pretende di avere conseguito per prescrizione la liberazione di un immobile o di un altro diritto reale da un vincolo iscritto nel libro fondiario può ottenerne la cancellazione sulla base di una sentenza passata in giudicato che riconosca l'estinzione del vincolo.</p> <p>Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario <b>e ignorando l'acquisto del diritto extratavolare</b> anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione</p>
<p><b>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b>  <b>Art. 7</b> L'opponibilità ai terzi delle cause di invalidità o inefficacia di una intavolazione, sulla quale siano stati conseguiti ulteriori diritti tavolari, è regolata dagli articoli 61 e seguenti della legge generale sui libri fondiari.</p> <p>Non sono perciò applicabili, in quanto si riferiscano a tali diritti, le disposizioni del codice civile incompatibili con dette norme, e in particolare gli articoli 534, 561, 563, 1445 e 2652, salvo quanto è disposto dall'articolo 20 della legge generale sui libri fondiari circa l'annotazione delle domande di impugnativa</p>	<p><b>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b>  <b>Art. 7</b> L'opponibilità ai terzi delle cause di invalidità o inefficacia di una intavolazione, sulla quale siano stati conseguiti ulteriori diritti tavolari, è regolata dagli articoli 61 e seguenti della legge generale sui libri fondiari.</p> <p>Non sono perciò applicabili, in quanto si riferiscano a tali diritti, le disposizioni del codice civile incompatibili con dette norme, e in particolare gli articoli 534 e <b>2652</b> salvo quanto è disposto dall'articolo 20 della legge generale sui libri fondiari circa l'annotazione delle domande di impugnativa</p>
<p><b>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b>  <b>21.</b> Il certificato fa presumere ad ogni effetto la qualità di erede.</p> <p>Non può essere considerato erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti degli articoli 534 e 2652, n. 7, del codice civile, in quanto applicabili, o possessore in buona fede, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 535 dello stesso codice, chi non sia in possesso del certificato rilasciato secondo le norme del presente decreto</p>	<p><b>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b>  <b>21.</b> Il certificato fa presumere ad ogni effetto la qualità di erede.</p> <p>Non può essere considerato <b>erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 534 del codice civile, in quanto applicabile</b>, o possessore in buona fede, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 535 dello stesso codice, chi non sia in possesso del certificato rilasciato secondo le norme del presente decreto</p>
<p><b>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b>  <b>28.</b> Gli artt. 63 e seguenti della presente legge stabiliscono i limiti entro i quali i diritti acquistati da terze persone sulla fede del libro fondiario possono essere impugnati</p>	<p><b>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b>  <b>28.</b> Gli artt. 63 e seguenti della presente legge stabiliscono i limiti entro i quali i diritti acquistati da terze persone sulla fede del libro fondiario possono essere impugnati. <b>E' acquisto sulla fede del libro</b></p>



	<b>fondario quello compiuto in buona fede a norma dell'articolo 2652, ultimo comma, del codice civile.</b>
--	--

## RELAZIONE

Nella disciplina vigente, è pacifico che la trascrizione della domanda di rivendicazione o di accertamento, disciplinata dall'art. 2653, n. 1, del codice civile, produce unicamente un effetto di natura processuale, determinando – per l'attore che non abbia trascritto la domanda – l'impossibilità di far valere il giudicato di accertamento nei confronti del terzo avente causa dal convenuto; ma non produce l'effetto sostanziale di far prevalere senz'altro detto terzo avente causa (il quale quindi non acquista, per ciò solo, *a non domino*). Con la conseguenza che l'attore avrà sempre la possibilità di iniziare un nuovo processo nei confronti dell'avente causa dal convenuto.

L'articolo in esame, quale logica conseguenza dell'introduzione della presunzione legale *ex* art. 2654-*bis* c.c., nonché delle nuove previsioni ad essa collegate (art. 2652, n. 9-*bis*, e art. 1159-*ter* c.c.), integra la suddetta disciplina: nella sola ipotesi in cui l'avente causa dal convenuto in rivendicazione sia in buona fede (ignorando il diritto del rivendicante), e possa vantare a proprio favore la situazione descritta dall'art. 2654-*bis* c.c. (risultanze ventennali regolari dei registri immobiliari, non contestate evidentemente neanche da una domanda di rivendicazione, e conforme intestazione catastale), egli acquista – sulla base di tali presupposti – la titolarità del diritto *a non domino*. Vale ovviamente anche qui ciò che è stato detto a proposito dell'art. 2654-*bis* c.c.: quando la legge condiziona al decorso di un dato periodo temporale l'acquisto del terzo (v. l'art. 2652, nn. 6, 7, 8 e 9 c.c.), alle stesse condizioni opera la previsione aggiunta all'art. 2653, n. 1, c.c. Va da sé, inoltre, che quando non ricorrano i presupposti dell'art. 2654-*bis* c.c., l'omessa trascrizione della domanda di rivendicazione determina esclusivamente l'effetto processuale sopra descritto.

### **Articolo 6**

Azioni di rivendicazione e di accertamento.

*“Nell’articolo 2653, numero 1, del codice civile, è aggiunto alla fine il seguente periodo: “Ove però ricorrano i presupposti di*

*cui all’art. 2654-bis, sono salvi alle medesime condizioni i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso colui che appaia titolare dai registri immobiliari” ”.*

## TESTO COORDINATO

<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2653.</b> Altre domande e atti soggetti a trascrizione a diversi effetti. Devono parimenti essere trascritti: 1) le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi. 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; 2) la domanda di devoluzione del fondo enfiteutico. La pronuncia di devoluzione ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno acquistato diritti dall'enfiteuta in base a un atto trascritto posteriormente alla trascrizione della domanda; 3) le domande e le dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili. Se la trascrizione di tali domande o dichiarazioni è eseguita dopo sessanta giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio del riscatto, restano salvi i diritti acquistati dai terzi dopo la scadenza del termine medesimo in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda o della dichiarazione; 4) le domande di separazione degli immobili dotali e quelle di scioglimento della comunione tra coniugi avente per oggetto beni immobili. La sentenza che pronuncia la separazione o lo scioglimento non ha effetto a danno dei terzi che, anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno validamente acquistato dal marito diritti relativi a beni dotali o a beni della comunione; 5) gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili. L'interruzione non ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base a un atto trascritto o iscritto, se non dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda. Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri</p>	<p><b>Codice Civile</b> <b>Art. 2653.</b> Altre domande e atti soggetti a trascrizione a diversi effetti. Devono parimenti essere trascritti: 1) le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi. 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. <b>Ove però ricorrano i presupposti di cui all'art. 2654-bis, sono salvi alle medesime condizioni i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso colui che appaia titolare dai registri immobiliari;</b> 2) la domanda di devoluzione del fondo enfiteutico. La pronuncia di devoluzione ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno acquistato diritti dall'enfiteuta in base a un atto trascritto posteriormente alla trascrizione della domanda; 3) le domande e le dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili. Se la trascrizione di tali domande o dichiarazioni è eseguita dopo sessanta giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio del riscatto, restano salvi i diritti acquistati dai terzi dopo la scadenza del termine medesimo in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda o della dichiarazione; 4) le domande di separazione degli immobili dotali e quelle di scioglimento della comunione tra coniugi avente per oggetto beni immobili. La sentenza che pronuncia la separazione o lo scioglimento non ha effetto a danno dei terzi che, anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno validamente acquistato dal marito diritti relativi a beni dotali o a beni della comunione; 5) gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili. L'interruzione non ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base a un atto trascritto o iscritto, se non dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda. Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri.</p>
---	---

## RELAZIONE

L'articolo in esame modifica innanzitutto l'art. 2671 c.c., *estendendo l'obbligo del pubblico ufficiale, oltre che alle trascrizioni, anche alle annotazioni e cancellazioni* a cui sia soggetto l'atto dallo stesso ricevuto o autenticato. La previsione completa quella contenuta nelle leggi speciali (si veda, in particolare, l'art. 7 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347), estendendo a tutte le annotazioni e cancellazioni previste dalla legge l'obbligo del pubblico ufficiale di provvedervi; il tutto nell'ottica – sopra esposta – di favorire in ogni modo la completezza, esattezza e veridicità delle risultanze dei registri immobiliari.

Per la medesima ragione, si precisa che è *obbligato alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte* il pubblico ufficiale che riceve o autentica l'atto di accettazione espressa dell'eredità, o l'atto che comporta accettazione tacita o accerta l'acquisto *ex lege* dell'eredità, ovvero il pubblico ufficiale che pubblica il testamento contenente il legato; con la precisazione che trattandosi di accettazione tacita o acquisto legale dell'eredità, dall'atto ricevuto o autenticato deve risultare la provenienza successoria (al fine di agevolare il riscontro dell'esistenza dei presupposti della trascrizione). La modifica consentirà di risolvere l'annoso problema di garantire la continuità delle trascrizioni (e la tutela degli aventi causa di buona fede dall'erede o dal legatario apparente, a norma degli artt. 534, comma 2, e 2652, n. 7, c.c.), che oggi si pone soprattutto in assenza di un chiaro orientamento circa l'obbligo del notaio di eseguire la trascrizione in esame.

### **Articolo 7**

Obblighi di trascrizione, di annotazione e di cancellazione.

*“a) nell’articolo 2671 del codice civile, al primo comma, dopo le parole "soggetto a trascrizione" sono aggiunte le parole ", annotazione o cancellazione";*

*b) nell’articolo 2648 del codice civile, è aggiunto alla fine il seguente comma: “La trascrizione prevista dal presente articolo deve essere eseguita obbligatoriamente, ai*

*sensi dell’articolo 2671, dal pubblico ufficiale che procede alla pubblicazione del testamento o che riceve o autentica l’atto di accettazione espressa dell’eredità. In caso di atto che comporti accettazione tacita dell’eredità o accertamento dell’acquisto dell’eredità senza accettazione, è obbligato alla relativa trascrizione il pubblico ufficiale che riceve o autentica l’atto medesimo, dal quale deve risultare la provenienza successoria”.*

TESTO COORDINATO

<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2671.</b> Obbligo dei pubblici ufficiali.          Il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato.          Rimangono ferme le disposizioni delle leggi speciali che stabiliscono a carico di altre persone l'obbligo di richiedere la trascrizione di determinati atti e le relative sanzioni.</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2671.</b> Obbligo dei pubblici ufficiali.          Il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, <b>annotazione o cancellazione</b> ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato.          Rimangono ferme le disposizioni delle leggi speciali che stabiliscono a carico di altre persone l'obbligo di richiedere la trascrizione di determinati atti e le relative sanzioni</p>
<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2648.</b> -Accettazione di eredità e acquisto di legato.          Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto          La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.          Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.          La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2648.</b> -Accettazione di eredità e acquisto di legato.            (Vedi il testo coordinato dell'art. 2648 c.c., comprensivo della modifica apportata dall'art. 7 in commento, a margine dell'art. 1 del presente progetto).</p>

## RELAZIONE.

Si ritiene generalmente che siano tassativi i casi in cui il conservatore può, a norma dell'art. 2674, comma 2, c.c., rifiutare l'esecuzione delle formalità di trascrizione, iscrizione o annotazione. Tuttavia, l'introduzione con la legge n. 52 del 1985 dell'art. 2674-*bis* ha modificato la situazione, in quanto ora il conservatore è chiamato ad eseguire il controllo di trascrivibilità o iscrivibilità, ivi previsto. Secondo i principi sulla successione delle leggi nel tempo, la previsione dell'art. 2674-*bis* c.c. prevale, in quanto successiva, rispetto all'apparente previsione di tassatività ("in ogni altro caso") contenuta nel secondo comma dell'art. 2674, anche se di ciò buona parte degli interpreti sembrano non essersi, finora, resi conto. Al fine, peraltro, di evitare incertezze interpretative e responsabilità del conservatore, è stata introdotta nell'art. 2674, comma 2, c.c., la previsione di salvezza del disposto dell'art. 2674-*bis*.

Sempre per ragioni di chiarezza, e per evitare addebiti di responsabilità al conservatore, è stato precisato che nell'ipotesi in cui – a fronte di gravi e fondati dubbi del conservatore – la parte richiedente non faccia istanza di esecuzione della formalità con riserva, il conservatore è legittimato al relativo rifiuto. Si è anche modificato il tenore dell'art. 2674-*bis* c.c., al fine di chiarire che i gravi dubbi che legittimano la trascrizione con riserva (o il rifiuto di trascrizione) non sono soltanto quelli che attengono alla ricomprensione o meno degli atti nel catalogo di quelli trascrivibili, ma attengono più in generale a tutte le svariate questioni giuridiche che possono sorgere in relazione alla esecuzione della formalità.

La modifica dell'art. 113-*ter* delle disposizioni di attuazione del codice civile è finalizzata ad armonizzare – nei limiti del possibile – la disciplina codicistica con quella contenuta nella legge tavolare (art. 94). *Il giudice*, chiamato a decidere avverso il reclamo previsto dall'art. 2674-*bis* c.c., *deve verificare che sussistano i presupposti richiesti dalla legge ai fini della trascrizione, iscrizione o annotazione*: quindi, che l'atto rientri nel novero di quelli soggetti a pubblicità; che la formalità richiesta corrisponda sostanzialmente al contenuto del titolo prodotto; che non sussista alcun giustificato dubbio sulla capacità e legittimazione delle parti, o sulla eventuale invalidità o inefficacia dell'atto; che l'atto prodotto abbia i requisiti richiesti dalla legge. In mancanza di tali presupposti, i gravi dubbi manifestati dal conservatore a norma dell'art. 2674-*bis* c.c. si dimostrerebbero realmente fondati, ed il giudice dovrebbe rigettare il reclamo.

Il *controllo di legalità* dell'atto soggetto a trascrizione, iscrizione o annotazione, come pure la verifica della capacità delle parti, della legittimazione a disporre e dei poteri di rappresentanza compete, come riconosciuto da dottrina e giurisprudenza prevalenti, al *pubblico ufficiale rogante o autenticante*<sup>36</sup>. Al fine di eliminare dubbi sul punto ed addebiti di responsabilità al conservatore, e di assicurare nel contempo *effettività* ai suddetti controlli di legalità – essenziali ai fini delle modifiche introdotte con il presente provvedimento, per quanto concerne in particolare il rafforzamento della pubblica fede delle risultanze dei registri – viene disposto che il giudice, chiamato a decidere sul reclamo di cui all'art. 2674-*bis* c.c., ove verifichi l'insussistenza dei presupposti di legge, inoltra gli atti all'autorità competente per l'adozione dei provvedimenti disciplinari nei confronti del notaio o altro pubblico ufficiale.

---

<sup>36</sup> PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, p. 632 ss. E' proprio il controllo di legalità eseguito dal notaio a consentire la limitazione del controllo del conservatore agli aspetti "formali". Soluzione, quest'ultima, comune nel diritto comparato, anche nei sistemi fondati sul principio di legalità, come quelli tedesco e svizzero, ma non solo in essi. Si veda, ad esempio, la soluzione adottata con l'art. 2441 del codice civile francese, come introdotto dalla *Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006*, ai sensi del quale, nel procedimento di cancellazione dell'ipoteca, "*Aucune pièce justificative n'est exigée à l'appui de l'expédition de l'acte authentique en ce qui concerne les énonciations établissant l'état, la capacité et la qualité des parties, lorsque ces énonciations sont certifiées exactes dans l'acte par le notaire ou l'autorité administrative ... le contrôle du conservateur se limite à la régularité formelle de l'acte à l'exclusion de sa validité au fond*".



Infine, nell'ipotesi in cui venga richiesta la *trascrizione di un provvedimento giudiziario o amministrativo*, si precisa che il controllo giudiziale non si estende a capacità e legittimazione delle parti (ovviamente irrilevanti), né all'esistenza di cause di nullità o inefficacia ed in genere dei requisiti legali (che si presumono esistenti, in considerazione della provenienza del provvedimento).

## Articolo 8

Controlli di legalità – Decisione giudiziale avverso il rifiuto della formalità.

“a) nell’articolo 2674 del codice civile, dopo le parole “In ogni altro caso” sono aggiunte le parole “, fatto salvo il disposto dell’articolo 2674-bis,”;

b) – nell’articolo 2674-bis del codice civile, le parole “sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca” sono sostituite dalle parole “sulla eseguibilità della trascrizione di un atto o della iscrizione di una ipoteca”; alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo: **“Il conservatore, ai fini di cui all’articolo 2674, avvisa il richiedente della facoltà di richiedere l’esecuzione delle formalità con riserva. In mancanza della relativa istanza, il conservatore rifiuta l’esecuzione della formalità.”**

c) – nell’articolo 113-ter delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo il secondo comma sono inseriti i seguenti:

*“In particolare, il tribunale ordina l’esecuzione della formalità di trascrizione, iscrizione o annotazione, quando concorrono le seguenti condizioni:*

1) *se l’atto presentato al conservatore rientra tra quelli soggetti a trascrizione, iscrizione o annotazione;*

2) *se la formalità risulta giustificata dal contenuto dei documenti prodotti;*

3) *se non sussiste alcun giustificato dubbio sulla capacità personale e legittimazione delle parti di disporre dell’oggetto a cui la formalità si riferisce, o sulla inesistenza di cause di nullità o inefficacia dell’atto presentato al conservatore;*

4) *se i documenti prodotti hanno tutti i requisiti di legge per l’esecuzione della formalità richiesta.*

*Trattandosi di atto ricevuto o autenticato da un notaio o altro pubblico ufficiale, i presupposti indicati dai numeri 3 e 4 sono dallo stesso verificati.*

*Quando si tratta di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni ordinate da un’autorità giudiziaria o amministrativa, il tribunale si limita a decidere sull’ammissibilità della formalità con riguardo alle previsioni dei numeri 1 e 2 del comma precedente”.*

TESTO COORDINATO

<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2674.</b> Divieto di rifiutare gli atti del proprio ufficio.          Il conservatore può ricusare di ricevere le note e i titoli, se non sono in carattere intelligibile e non può riceverli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti dagli articoli 2657, 2660, primo comma, 2821, 2835 e 2837 o non è presentato con le modalità previste dall'articolo 2658 e quando la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660 e 2839, numeri 1), 3), 4) e 7).          In ogni altro caso il conservatore non può ricusare o ritardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di eseguire le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni richieste, nonché di spedire le copie o i certificati. Le parti possono far stendere immediatamente verbale del rifiuto o del ritardo da un notaio o da un ufficiale giudiziario assistito da due testimoni.</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2674.</b> Divieto di rifiutare gli atti del proprio ufficio.          Il conservatore può ricusare di ricevere le note e i titoli, se non sono in carattere intelligibile e non può riceverli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti dagli articoli 2657, 2660, primo comma, 2821, 2835 e 2837 o non è presentato con le modalità previste dall'articolo 2658 e quando la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660 e 2839, numeri 1), 3), 4) e 7).          In ogni altro caso, <b>fatto salvo il disposto dell'articolo 2674-bis</b>, il conservatore non può ricusare o ritardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di eseguire le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni richieste, nonché di spedire le copie o i certificati. Le parti possono far stendere immediatamente verbale del rifiuto o del ritardo da un notaio o da un ufficiale giudiziario assistito da due testimoni.</p>
<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2674-bis.</b> Trascrizione e iscrizione con riserva e impugnazione.          Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva.          La parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 2674-bis.</b> Trascrizione e iscrizione con riserva e impugnazione.          Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi <b>sulla eseguibilità della trascrizione di un atto o della iscrizione di una ipoteca</b>, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva. <b>Il conservatore, ai fini di cui all'articolo 2674, avvisa il richiedente della facoltà di richiedere l'esecuzione delle formalità con riserva. In mancanza della relativa istanza, il conservatore rifiuta l'esecuzione della formalità.</b>          La parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria</p>
<p><b>Art. 113-ter. Disposizioni di attuazione del codice civile.</b>          Il conservatore, nel caso in cui non riceva i titoli e le note ai sensi dell'articolo 2674 del codice, indica sulle note i motivi del rifiuto e restituisce uno degli originali alla parte richiedente. La parte può avvalersi del procedimento stabilito nell'articolo 745 del codice di procedura civile.          Dello stesso procedimento la parte può avvalersi per il ritardo nel rilascio di certificati o di copie.          Il pubblico ministero comunica al Ministero di grazia e giustizia e al Ministero delle finanze la decisione adottata</p>	<p><b>Art. 113-ter. Disposizioni di attuazione del codice civile.</b>          Il conservatore, nel caso in cui non riceva i titoli e le note ai sensi dell'articolo 2674 del codice, indica sulle note i motivi del rifiuto e restituisce uno degli originali alla parte richiedente. La parte può avvalersi del procedimento stabilito nell'articolo 745 del codice di procedura civile.          Dello stesso procedimento la parte può avvalersi per il ritardo nel rilascio di certificati o di copie.          Il pubblico ministero comunica al Ministero di grazia e giustizia e al Ministero delle finanze la decisione adottata .</p>

	<p><b>In particolare, il tribunale ordina l'esecuzione della formalità di trascrizione, iscrizione o annotazione, quando concorrono le seguenti condizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1) se l'atto presentato al conservatore rientra tra quelli soggetti a trascrizione, iscrizione o annotazione;</b></li><li><b>2) se la formalità risulta giustificata dal contenuto dei documenti prodotti;</b></li><li><b>3) se non sussiste alcun giustificato dubbio sulla capacità personale e legittimazione delle parti di disporre dell'oggetto a cui la formalità si riferisce</b></li><li><b>4) se i documenti prodotti hanno tutti i requisiti di legge per l'esecuzione della formalità richiesta.</b></li></ol> <p><b>Trattandosi di atto ricevuto o autenticato da un notaio o altro pubblico ufficiale, i presupposti indicati dai numeri 3 e 4 sono dallo stesso verificati.</b></p> <p><b>Quando si tratta di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni ordinate da un'autorità giudiziaria o amministrativa, il tribunale si limita a decidere sull'ammissibilità della formalità con riguardo alle previsioni dei numeri 1 e 2 del comma precedente.</b></p>
--	---

## RELAZIONE.<sup>37</sup>

L'articolo modifica innanzitutto gli articoli 561 e 563 del codice civile, al fine di realizzare – unitamente all'art. 2652, n. 8, c.c., come sopra modificato – un più equilibrato bilanciamento tra l'interesse dei legittimari che agiscono in riduzione e l'interesse dei terzi di buona fede che acquistano diritti reali sui beni oggetto di donazione o di disposizione testamentaria; rimediando, nel contempo, ad alcuni risalenti difetti di coordinamento.

Le modifiche degli articoli 561 e 563 è diretta in primo luogo a sostituire i riferimenti effettuati al “legatario” con quelli più generali al “successore testamentario”, posto che la lesione di legittima può ben aver luogo anche mediante una istituzione di erede a favore di soggetti diversi dai legittimari. Viene inoltre abbreviato (da venti a dieci anni) il termine, decorrente dalla data di trascrizione della donazione, entro il quale i legittimari possono ottenere dai terzi subacquirenti la restituzione del bene immobile donato, libero da pesi ed ipoteche da cui nel frattempo possa essere stato gravato. Accogliendo i suggerimenti provenienti ormai dalla dottrina maggioritaria, viene consentita – ferma restando l'azione di riduzione nei confronti dei donatari e successori testamentari, *ex art. 557 c.c.* – la rinuncia all'azione di restituzione nei confronti dei terzi subacquirenti, anche prima dell'apertura della successione: rinuncia, quest'ultima, idonea a conseguire l'obiettivo, di notevolissima rilevanza nell'attuale situazione di crisi economica, di rilanciare il credito ipotecario nell'ipotesi in cui l'immobile offerto in garanzia provenga da donazione.

Viene ribadita, anche nell'art. 563 oltre che nell'art. 561, la previsione di salvezza del disposto dell'art. 2652, n. 8, c.c. (con la necessità, quindi, di trascrivere sempre la domanda di riduzione entro il termine triennale ivi previsto, al fine di prevalere sui terzi subacquirenti di buona fede). Conseguentemente, è eliminata la condizione di esercizio dell'azione di riduzione entro dieci anni dall'apertura della successione, eliminando il corrispondente inciso nell'art. 561 c.c. Per effetto delle superiori modifiche e della nuova disposizione dell'art. 2652, n. 8, c.c., pertanto, il terzo subacquirente di buona fede fa salvo il proprio acquisto (ferma restando l'azione di riduzione nei confronti dei donatari e successori testamentari), decorsi tre anni dalla trascrizione dell'acquisto a causa di morte (in caso di provenienza successoria) o dall'apertura della successione (in caso di provenienza donativa), e comunque decorsi dieci anni dalla trascrizione della donazione; ovvero, in alternativa, se i legittimari hanno rinunciato all'azione di restituzione nei suoi confronti, anche prima dell'apertura della successione. Il sacrificio della posizione giuridica dei legittimari è solo parziale, potendo essi in ogni caso agire nei confronti del beneficiario della liberalità lesiva della legittima; con una soluzione maggiormente efficiente ai fini della circolazione giuridica, la quale viene ad allinearsi alla disciplina vigente nella quasi totalità degli ordinamenti europei<sup>38</sup>. I terzi di buona fede possono, così, fare affidamento sulle risultanze dei registri immobiliari (le note di trascrizione evidenziano, nel quadro “A”, la causa donativa, e pertanto i terzi sono messi in grado di avvedersi – mediante semplice esame delle suddette note – se nel decennio precedente è stata trascritta una donazione).

Vengono infine apportate alcune modifiche agli articoli 26 e 64 della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499/1929, al fine di meglio coordinare la disciplina della pubblica fede tavolare con la tutela dei diritti dei legittimari, adempiendo anche in questo caso ad un voto espresso dalla dottrina più attenta<sup>39</sup>. Più precisamente, si stabilisce che deve essere fatta menzione della causa donativa nel libro fondiario (ed in particolare nel libro maestro di cui all'art. 5 l. tav.); menzione che va cancellata una volta decorsi i termini di decadenza dall'azione di restituzione, *ex artt. 561, 563 e*

<sup>37</sup> Questa proposta è subordinata al mancato accoglimento di quella presentata al Congresso di Torino nel 2011 in tema di riforma dei diritti dei legittimari che, sterilizzando l'efficacia reale dell'azione di riduzione, consentirebbe di velocizzare maggiormente la circolazione immobiliare dei beni immobili donati o ereditati.

<sup>38</sup> PETRELLI, *Sulla sicurezza degli acquisti da eredi e donatari*, in *Notariato*, 2005, p. 211 ss.

<sup>39</sup> FALQUI-MASSIDDA, *Il nuovo libro del sistema tavolare e della trascrizione*, Trento, 2004, p. 244 ss.

2652, n. 8, c.c. In assenza di tale menzione, i terzi di buona fede possono fare affidamento sulle risultanze del libro fondiario; conseguentemente, l'azione di restituzione *ex art. 64, comma 2, l. tav.* non può più essere esercitata nei confronti dei medesimi subacquirenti in buona fede.

## Articolo 9

Modifiche del codice civile e della legge tavolare in materia di successione necessaria e protezione dei terzi subacquirenti.

*“a) nell’articolo 561 del codice civile, le parole “il legatario” sono sostituite con le parole “il successore testamentario”; le parole “dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l’obbligo del donatario” sono sostituite con le parole “dopo dieci anni dalla trascrizione della donazione, o se i legittimari hanno rinunciato, anche prima dell’apertura della successione, alla liberazione degli immobili dai suddetti pesi ed ipoteche, ferma restando l’azione di riduzione di cui all’articolo 557; salvo in questi casi l’obbligo del donatario o del successore testamentario”; le parole “purché la domanda sia stata proposta entro dieci anni dall’apertura della successione” sono eliminate;*

*b) la rubrica dell’articolo 563 del codice civile è sostituita dalla seguente: “Azione contro gli aventi causa dai donatari o successori testamentari soggetti a riduzione”;*

*c) nell’articolo 563 del codice civile, il primo comma è sostituito dal seguente: “Salvo il disposto del n. 8 dell’articolo 2652, se i donatari o i successori testamentari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati o devoluti per testamento e non sono trascorsi dieci anni dalla trascrizione della donazione, o tre anni dalla trascrizione dell’acquisto per causa di morte, il legittimario, premessa l’escussione dei beni del donatario o del successore testamentario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell’ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari o successori testamentari, la restituzione degli immobili”;*

*d) nell’articolo 563 del codice civile, dopo il terzo comma è aggiunto il seguente: “I legittimari possono rinunciare, anche prima dell’apertura della successione, all’azione di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti,*

*prevista nei commi precedenti, ferma restando l’azione di riduzione di cui all’articolo 557”;*

*e) nell’articolo 563 del codice civile, ultimo comma, dopo le parole “Salvo il disposto del numero 8 dell’articolo 2652” sono aggiunte le parole “e del comma precedente”; le parole “venti anni” sono sostituite con le parole “dieci anni”.*

*f) nell’articolo 26 della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499 del 1929, è aggiunto alla fine del secondo comma il seguente periodo: “In caso di acquisto per donazione, deve essere fatto richiamo alla causa donativa nel libro maestro, ai sensi dell’articolo 5, a cura dell’ufficio tavolare; detto richiamo deve essere cancellato, su istanza del titolare iscritto, una volta decorsi i termini previsti dagli articoli 561, 563 e 2652, numero 8), del codice civile”;*

*g) nell’articolo 64 del R.D. 28 marzo 1929, n. 499, al secondo comma è aggiunto, alla fine, il seguente periodo: “La suddetta impugnazione da parte dei legittimari può essere proposta nei confronti dei terzi di buona fede soltanto se dal libro maestro risulti, ai sensi degli articoli 5 e 26 della legge tavolare allegata, l’esistenza della donazione”.*”

<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 561.</b> Restituzione degli immobili.  Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario o il donatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, purché la domanda sia stata proposta entro dieci anni dall'apertura della successione. Le stesse disposizioni si applicano per i mobili iscritti in pubblici registri.  I frutti sono dovuti a decorrere dal giorno della domanda giudiziale</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 561.</b> Restituzione degli immobili.  Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il <b>successore testamentario</b> o il donatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata <b>dopo dieci anni dalla trascrizione della donazione, o se i legittimari hanno rinunciato, anche prima dell'apertura della successione, alla liberazione degli immobili dai suddetti pesi ed ipoteche, ferma restando l'azione di riduzione di cui all'articolo 557; salvo in questi casi l'obbligo del donatario o del successore testamentario</b> di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni. Le stesse disposizioni si applicano per i mobili iscritti in pubblici registri.  I frutti sono dovuti a decorrere dal giorno della domanda giudiziale.</p>
<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 563.</b> Azione contro gli aventi causa dai donatari soggetti a riduzione.  Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi, la restituzione degli immobili.    L'azione per ottenere la restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni, cominciando dall'ultima. Contro i terzi acquirenti può anche essere richiesta, entro il termine di cui al primo comma, la restituzione dei beni mobili, oggetto della donazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede.  Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro.  Salvo il disposto del numero 8) dell'articolo 2652, il decorso del termine di cui al primo comma e di quello di cui all'articolo 561, primo comma, è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione</p>	<p><b>Codice Civile</b>  <b>Art. 563.</b> Azione contro gli aventi causa dai donatari o successori testamentari soggetti a riduzione.  <b>Salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652, se i donatari o i successori testamentari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati o devoluti per testamento e non sono trascorsi dieci anni dalla trascrizione della donazione, o tre anni dalla trascrizione dell'acquisto per causa di morte, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario o del successore testamentario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari o successori testamentari, la restituzione degli immobili.</b>  L'azione per ottenere la restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni, cominciando dall'ultima. Contro i terzi acquirenti può anche essere richiesta, entro il termine di cui al primo comma, la restituzione dei beni mobili, oggetto della donazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede.  Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro.    <b>I legittimari possono rinunciare, anche prima dell'apertura della successione, all'azione di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti,</b></p>



<p>alla donazione. Il diritto dell'opponente è personale e rinunziabile. L'opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi venti anni dalla sua trascrizione</p>	<p><b>prevista nei commi precedenti, ferma restando l'azione di riduzione di cui all'articolo 557.</b> Salvo il disposto del numero 8) dell'articolo 2652 e <b>del comma precedente</b>, il decorso del termine di cui al primo comma e di quello di cui all'articolo 561, primo comma, è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Il diritto dell'opponente è personale e rinunziabile. L'opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi <b>dieci anni</b> dalla sua trascrizione.</p>
<p><b>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b></p> <p><b>Art. 26.</b> Le intavolazioni e le prenotazioni possono ordinarsi solo verso la presentazione di atti contenenti i requisiti prescritti dalla legge. Trattandosi dell'acquisto o della modificazione di un diritto tavolare gli atti devono contenere una valida causa.</p> <p>La rinnovazione delle ipoteche è ordinata su semplice domanda, purché questa venga prodotta entro il termine di cui all'articolo 2847 del c.c.</p>	<p><b>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b></p> <p><b>Art. 26.</b> Le intavolazioni e le prenotazioni possono ordinarsi solo verso la presentazione di atti contenenti i requisiti prescritti dalla legge. Trattandosi dell'acquisto o della modificazione di un diritto tavolare gli atti devono contenere una valida causa.</p> <p>La rinnovazione delle ipoteche è ordinata su semplice domanda, purché questa venga prodotta entro il termine di cui all'articolo 2847 del c.c.. <b>In caso di acquisto per donazione, deve essere fatto richiamo alla causa donativa nel libro maestro, ai sensi dell'articolo 5, a cura dell'ufficio tavolare; detto richiamo deve essere cancellato su istanza del titolare iscritto, una volta decorsi i termini previsti dagli articoli 561,563 e 2652, numero 8), del codice civile.</b></p>
<p><b>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b></p> <p><b>Art. 64.</b> Se per qualsiasi motivo il decreto che concesse l'intavolazione impugnata non sia stato validamente notificato all'attore, l'azione di cancellazione a questi spettante contro i terzi, che hanno posteriormente acquistato in buona fede diritti tavolari, si estingue col decorso di tre anni dal momento nel quale è stata presentata al giudice tavolare la domanda per ottenere l'intavolazione impugnata.</p> <p>Se un'intavolazione concessa in base ad una donazione sia impugnata con una domanda di riduzione per lesione di legittima, il termine indicato nel comma precedente decorre dal giorno dell'apertura della successione.</p>	<p><b>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</b></p> <p><b>Art. 64.</b> Se per qualsiasi motivo il decreto che concesse l'intavolazione impugnata non sia stato validamente notificato all'attore, l'azione di cancellazione a questi spettante contro i terzi, che hanno posteriormente acquistato in buona fede diritti tavolari, si estingue col decorso di tre anni dal momento nel quale è stata presentata al giudice tavolare la domanda per ottenere l'intavolazione impugnata.</p> <p>Se un'intavolazione concessa in base ad una donazione sia impugnata con una domanda di riduzione per lesione di legittima, il termine indicato nel comma precedente decorre dal giorno dell'apertura della successione. <b>La suddetta impugnazione da parte dei legittimari può essere proposta nei confronti dei terzi di buona fede soltanto se dal libro maestro risulti, ai sensi degli articoli 5 e 26 della legge tavolare allegata, l'esistenza della donazione.</b></p>