

# QUESTIONI GENERALI E PROBLEMI APERTI IN MATERIA DI TRASCRIZIONE IMMOBILIARE

*Gaetano Petrelli*

## PREMESSA

La centralità dell'istituto della trascrizione nell'ambito della circolazione immobiliare è ben nota, soprattutto ad operatori del diritto come i notai, il cui compito istituzionale consiste non solo nell'attribuzione di pubblica fede agli atti da essi ricevuti o autenticati (art. 1 Legge 28 febbraio 1913, n. 89; artt. 2699 e 2703 c.c.), ma anche e più in generale nel contribuire a realizzare l'obiettivo primario della *sicurezza dei traffici giuridici*; al cui conseguimento è preordinata, appunto, la trascrizione, che deve essere eseguita "a cura" del notaio (art. 2671 c.c.). L'operato di quest'ultimo è indispensabile al fine di porre in essere il «titolo» idoneo ai fini della stessa pubblicità (art. 2657 c.c.)<sup>1</sup>.

Costituisce affermazione condivisa quella per cui la trascrizione è istituto di ordine pubblico<sup>2</sup>, precipuamente finalizzato al soddisfacimento dell'interesse generale alla sicurezza dei traffici giuridici<sup>3</sup>; gli *interessi privati* dei soggetti interessati alla trascrizione, e l'*interesse generale* della collettività sopra indicato, coesistono inoltre con importanti e sempre più pervasivi *interessi pubblici* (aggiornamento della banca dati catastale, utilizzo per finalità tributarie, di contrasto alla criminalità ed al

---

\* Pubblicato in *Riv. not.*, 2013, p. 749.

<sup>1</sup> Sulle ragioni dell'autenticità del titolo della trascrizione, cfr. Petrelli, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, I, 590 ss.

<sup>2</sup> La qualificazione delle norme sulla trascrizione come norme di ordine pubblico, e quindi come norme inderogabili, è fatta propria dalla dottrina assolutamente dominante: cfr. per tutti Zappulli, *Il libro della tutela dei diritti*, Milano, 1943, 21; Pugliatti, *La trascrizione, I - La pubblicità in generale*, Milano, 1958, 222; Id., *La trascrizione, II - L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità patrimoniale*, Milano, 1989, 378; Natoli, *Della tutela dei diritti - Trascrizione*, in *Commentario del codice civile*, Torino, 1959, 5; Ferri-Zanelli, *Della trascrizione*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1995, 11; Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, I, Milano, 1998, 494 ss.

<sup>3</sup> L'individuazione della funzione della trascrizione nel soddisfacimento della generale esigenza di sicurezza dei traffici e delle contrattazioni, e quindi della certezza dei rapporti giuridici, è comune in dottrina e giurisprudenza: cfr. per tutti Coviello, *Della trascrizione*, Torino-Napoli, 1924, 12 ss.; Natoli, *Trascrizione*, cit., 4 ss.; Pugliatti, *La trascrizione, I - La pubblicità in generale*, cit., 231 ss., 234 ss.; Sacco, *Circolazione giuridica*, in *Enc. dir.*, VII, Milano, 1960, 4 ss.; Nicolò, *La trascrizione*, I, Milano, 1973, 12; Mengoni, *Gli acquisti "a non domino"*, Milano, 1975, I, 30 ss., 86 ss.; Ferri-Zanelli, *Della trascrizione*, cit., I ss.; Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, I, cit., 495. In giurisprudenza, cfr. in particolare Cass. 19 ottobre 1957, n. 3987, in *Vita not.*, 1958, 30; Cass. 29 dicembre 1962, n. 3448; Cass. 13 maggio 1963, n. 1172, in *Giust. civ.*, 1963, I, 1536; Cass. 8 gennaio 1982, n. 76, in *Riv. not.*, 1982, 145, in *Foro it.*, 1982, I, c. 393, ed in *Giur. it.*, 1982, I, 1, c. 1548.

riciclaggio, per svariati scopi di natura amministrativa, ecc.)<sup>4</sup>. Questi interessi trovano soddisfacimento nell'impiego delle risultanze dei registri immobiliari, le quali a tal fine necessitano di essere *esatte e complete*, in modo da rispecchiare fedelmente la realtà giuridica sottostante.

Se questo è, indubbiamente, l'obiettivo a cui tende il sistema di pubblicità immobiliare, non può dirsi che lo stesso sia oggi pienamente conseguito. È solamente una linea di tendenza del sistema, la cui piena comprensione richiede un breve *excursus* storico che illustri le caratteristiche originarie dell'istituto, e l'evoluzione (anche profonda) che lo ha caratterizzato soprattutto negli ultimi settant'anni, collocandolo nel contesto nel contesto dei principali sistemi di pubblicità immobiliare: la conoscenza dei precedenti storici e della dimensione comparatistica permette di meglio comprendere la reale funzione dell'istituto e le imperfezioni della relativa disciplina, e ad individuare in modo più consapevole il percorso di una possibile riforma, che si prospetta ormai come ineludibile, ed alla quale il Notariato può offrire il contributo della propria esperienza, sensibilità e cultura giuridica.

#### EVOLUZIONE STORICA DELLA TRASCRIZIONE IMMOBILIARE ED INDAGINE COMPARATISTICA

La trascrizione è un istituto di origine francese: essa, riprendendo la tradizione del *nantissement* di origine feudale, diffuso nelle regioni settentrionali della Francia, venne disciplinato per la prima volta dalla legge francese dell'11 brumaio, anno VII (1° novembre 1798), al limitato fine di permettere la purgazione delle ipoteche, e di risolvere il conflitto tra più aventi causa da un medesimo autore<sup>5</sup>. Le sue finalità erano, quindi, alquanto circoscritte e si muovevano in un'*orbita esclusivamente privatistica*: non vi era alcun obbligo di trascrizione in capo ai privati, non era richiesto un titolo autentico ai fini dell'attuazione della pubblicità (che era attuata mediante integrale ricopiatura dell'atto nei pubblici registri), non vi era alcun controllo di legalità alla sua base (il conservatore aveva un ruolo esclusivamente passivo, e non svolgeva alcun controllo riguardo alla validità ed efficacia degli atti); come conseguenza di tutto ciò, *la trascrizione non era in grado di creare alcun legittimo affidamento nei terzi*, sui quali gravava l'*onere* di individuare la serie dei ti-

---

<sup>4</sup> Cfr., per una sintetica rassegna degli interessi pubblici richiamati nel testo, Petrelli, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, 706 ss.

<sup>5</sup> Sulla legge di brumaio, cfr. Petrelli, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, cit., 591 ss.

toli di provenienza, almeno per un trentennio se non oltre, e di verificarne la validità. Onere molto gravoso, stanti anche le lacune nel sistema della trascrizione, che pur essendo impostata su base personale non richiedeva la continuità delle formalità, che spesso mancava, visto che non erano soggetti a trascrizione numerosi acquisti, tra i quali quelli a causa di morte, e le divisioni<sup>6</sup>. Il sistema risultò addirittura peggiorato con il *Code Napoléon* del 1804, imperniato sul principio del consenso traslativo e della tutela incondizionata del “sacro” diritto di proprietà: secondo la linea che prevalse nel corso dei lavori preparatori, la trascrizione - se avesse privato del diritto di proprietà il primo acquirente, a vantaggio del secondo che aveva trascritto per primo - si sarebbe tradotta in un intollerabile attentato a tali principi inderogabili, di matrice giu-snaturalistica e ritenuti conformi alla *ratio scripta* rappresentata dal diritto romano. Ecco perché venne esclusa dal *code civil* l'efficacia di pubblicità dichiarativa della *transcription hypothécaire*, la quale venne disciplinata esclusivamente quale mezzo idoneo a consentire la purgazione delle ipoteche<sup>7</sup>. Ciò diede luogo a importanti inconvenienti, perché i trasferimenti occulti della proprietà pregiudicavano gravemente la sicurezza delle contrattazioni e del credito ipotecario; solo dopo mezzo secolo e lunghi dibattiti la pubblicità dichiarativa venne ripristinata (limitatamente al conflitto tra più aventi causa da un medesimo autore) con una legge del 23 marzo 1855: legge “speciale”, in quanto il legislatore non osò «levare una mano sacrilega» sul codice civile, i cui principi rimasero inalterati<sup>8</sup>. È evidente che in tale contesto culturale la trascrizione non potesse che essere considerata come un istituto *eccezionale*, applicabile soltanto alle ipotesi *tassativamente* previste dalla legge; e che le perduranti lacune ed imperfezioni dello strumento impedivano di renderlo strumento veramente funzionale ed idoneo a garantire la sicurezza dei traffici immobiliari.

Recepita, con le suddescritte caratteristiche, nei codici italiani preunitari, la trascrizione venne quindi introdotta nel *codice civile del 1865*: pur in presenza di alcune rilevanti modifiche (tra le quali la previsione

---

<sup>6</sup> Petrelli, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, cit., 594 ss.

<sup>7</sup> V. sul punto De Loynes, *Le Code civil et le Crédit. Régime hypothécaire. Régime de la transmission de la Propriété*, in *Le Code civil 1804-1904. Livre du centenaire*, a cura di Halpérin, Paris, 1904, 383; Ohnet, *Le code civil et la publicité foncière: un rendez-vous manqué*, in *Le code civil français en Alsace, en Allemagne et en Belgique*, Strasbourg, 2006, 155.

<sup>8</sup> Cfr. il resoconto dei lavori preparatori della legge francese del 1855, riportato in Troplong, *Privileges et hypothèques: commentaire de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire*, Paris, 1856, V (in particolare l'*exposé des motifs* di Suin). V. anche Ferron, *Etude historique et critique sur la publicité des droits réels immobiliers*, Paris, 1896, 151-152.

dell'autenticità del titolo, e la pubblicità di alcune domande giudiziali, come quelle di risoluzione e rescissione, con efficacia di pubblicità dichiarativa), la trascrizione conservò tuttavia le proprie caratteristiche originarie anche nel codice italiano: numerose lacune (non erano trascrivibili gli acquisti *mortis causa*, le divisioni, e molte domande giudiziali e sentenze; non era richiesta la continuità delle trascrizioni), nessun obbligo di trascrivere a carico delle parti o del notaio, nessun obbligo di controllo di legalità da parte del conservatore<sup>9</sup>. Queste caratteristiche dell'istituto della trascrizione vennero nitidamente fotografate dalla dottrina italiana dell'epoca: il frutto maturo di tale elaborazione dottrinale si rinviene nell'opera di Nicola Coviello<sup>10</sup>, il cui contributo sulla trascrizione (nel *Trattato* di diritto civile diretto da Fiore e Brugi) rappresenta ancor oggi un capolavoro di maestria e coerenza sistematica, tanto da influenzare tuttora, come si vedrà, l'elaborazione da parte della dottrina delle linee portanti dell'istituto.

Nel frattempo, in altre parti d'Europa si sviluppava un sistema di pubblicità immobiliare profondamente diverso da quello appena descritto. In continuità con l'antico istituto germanico della *Gewere* - che sulla base dell'apparenza esteriore del diritto (basata sul possesso, reale o ideale, del bene) apprestava un'efficiente tutela a favore di chi di tale apparenza potesse giovare e soprattutto dei relativi aventi causa<sup>11</sup> - si sviluppò progressivamente negli Stati tedeschi ed austriaci la disciplina dell'iscrizione nei libri fondiari (*Grundbücher*) dei diritti reali sui beni immobili. Libri, questi ultimi, impostati su base reale e non personale, l'iscrizione nei quali era preceduta da un incisivo controllo di legalità da parte dell'autorità giudiziaria, di fronte alla quale si perfezionava anche l'atto traslativo della proprietà (*Auflassung*). Era proprio il principio di legalità (*Legalitätsprinzip*) a giustificare l'attribuzione all'iscrizione

---

<sup>9</sup> L'art. 2069 del codice civile del 1865 stabiliva: «I conservatori non possono in verun caso, e neppure sotto pretesto di irregolarità nelle note, ricusare o tardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di fare le trascrizioni, iscrizioni od annotazioni richieste».

<sup>10</sup> Sulla figura e l'opera di Nicola Coviello, cfr. Carnelutti, *Nicola Coviello*, in *Riv. dir. comm.*, 1913, 730; Ascoli, *Nicola Coviello*, in *Riv. dir. civ.*, 1913, 499; Grossi, *Assolutismo giuridico e diritto privato*, Milano, 1998, 409 ss.; Baralis, *La pubblicità immobiliare fra eccezionalità e specialità*, Padova, 2010, 2 ss.

<sup>11</sup> Sul legame storico dell'istituto della *Gewere* con lo sviluppo della pubblicità immobiliare nei paesi germanici, cfr. Huber, *Die Bedeutung der Gewere im deutschen Sachenrecht*, Bern, 1894. Sull'elaborazione del *Publizitätsprinzip* in rapporto alla teoria dell'apparenza (*Rechtsschein*), cfr. per tutti Selzer, *Die Entstehung und Entwicklung des Rechtsscheinsprinzips im deutschen Zivilrecht*, Hamburg, 2006. Nella letteratura giuridica italiana, v. per tutti Finzi, *Il possesso dei diritti*, Roma, 1915 (rist. Milano, 1968), 142 ss.; Cariota Ferrara, *I negozi sul patrimonio altrui*, Padova, 1936, 83 ss.; Moschella, *Contributo alla teoria dell'apparenza giuridica*, Milano, 1973, 10 ss.; Mengoni, *Gli acquisti "a non domino"*, cit., 43.

(*Eintragung*) di una pregnante efficacia: oltre ad avere valenza costitutiva ai fini dell'acquisto del diritto, essa risultava munita di pubblica fede (*öffentliche Glaube*): nei confronti dei terzi subacquirenti di buona fede, le risultanze dei libri fondiari valevano come *esatte e complete*, con il risultato che il terzo poteva senz'altro riporre affidamento sulle suddette risultanze, e faceva salvo il proprio acquisto anche se *a non domino*. Questo modello, tra le diverse varianti presenti negli Stati tedeschi preunitari, venne infine recepito nel BGB tedesco del 1897 (cfr., in particolare, il § 892)<sup>12</sup>. Garanzie di completezza (*Vollständigkeit*) ed esattezza (*Richtigkeit*) caratterizzavano anche l'intavolazione nei libri fondiari austriaci (la cui origine storica è da individuare nelle *Landtafeln* di Boemia e Moravia), con l'importante differenza che mentre la garanzia di completezza era immediata, l'esattezza delle risultanze di tali libri fondiari risultava garantita, nei rapporti con i terzi acquirenti di buona fede, solo dopo il decorso di un determinato lasso di tempo (*tre anni*). Quest'ultima disciplina venne poi codificata nella legge tavolare austriaca, la *Grundbuchgesetz* (GBG) del 25 luglio 1871<sup>13</sup>. L'originario titolare del diritto, oltre ad essere garantito dal *Legalitätsprinzip*, aveva a propria disposizione la possibilità di iscrivere nei libri fondiari un'opposizione (*Widerspruch*), o eseguirvi l'annotazione della litigiosità (*Streitanmerkung*), con il risultato di eliminare o sospendere la pubblica fede del libro fondiario. La disciplina tavolare austriaca, a seguito dell'annessione all'Italia delle c.d. nuove province alla fine della prima guerra mondiale, venne recepita in tali territori con il R.D. 28 marzo 1929, n. 499.

La dottrina italiana che, tra fine Ottocento ed inizio Novecento, si occupò della possibile riforma della pubblicità immobiliare (si trattava di maestri del diritto del calibro di Emanuele Gianturco, Ippolito Luzzati, Francesco Filomusi-Guelfi, Giacomo Venezian, Nicola Coviello, Vittorio Scialoja) conosceva bene le imperfezioni del modello franco-italiano di trascrizione, ed era altrettanto consapevole dell'efficienza e dei vantaggi del modello austro-tedesco di pubblicità nei libri fondiari; trovò quindi naturale, in un primo momento, proporre l'introduzione dei libri fondiari in Italia. L'imperfezione del nostro catasto e le difficoltà soprattutto economiche di una sua riforma resero, tuttavia, ben presto evidente che tale

---

<sup>12</sup> Per una sintetica descrizione dell'ordinamento tedesco dei libri fondiari, cfr. Petrelli, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, cit., 615 ss.

<sup>13</sup> Cfr. Mengoni, *Caratteristiche generali del sistema tavolare italiano in raffronto a quello austriaco*, in *Atti del convegno sul sistema tavolare - "Il sistema transfrontaliero del libro fondiario"*, Gorizia, 1999, 28; Sicchiero, *La "fede" dal diritto austriaco al sistema del libro fondiario (nota a Cass. 22 luglio 1993, n. 8193)*, in *Contr. e impr.*, 1994, 419.

strada - che implicava la creazione di registri fondiari impostati su base reale - non avrebbe potuto essere percorsa in tempi ravvicinati; si ripiegò di conseguenza sul mantenimento del sistema della trascrizione, da perfezionarsi con l'introduzione di tutte le modifiche compatibili con la sua natura<sup>14</sup>. Fra tali modifiche compatibili venne inclusa, da parte di diversi autori, l'attribuzione alla trascrizione di un certo grado di "pubblica fede".

In quest'ottica, il progetto di riforma della trascrizione presentato nel 1910 da Vittorio Scialoja introdusse, accanto ad importanti novità dirette ad accrescere la *completezza* dei registri immobiliari (trascrizione di diverse nuove fattispecie di acquisto; principio di continuità; obbligo di trascrizione a carico del notaio), alcuni "frammenti" di pubblica fede delle risultanze dei registri<sup>15</sup>: in particolare, l'art. 14, nn. 6 e seguenti, del progetto prevedeva che, decorsi dieci anni dalla trascrizione senza che fosse stata trascritta una domanda giudiziale di nullità dell'atto trascritto, o contestazione dell'acquisto a causa di morte trascritto, il vizio non potesse essere più essere fatto valere nei confronti del terzo subacquirente di buona fede. Un effetto, come si vede, molto simile a quello previsto dalla legislazione tavolare austriaca (con l'importante differenza - a parte la durata decennale anziché triennale del termine decadenziale, necessario per consolidare il subacquisto - che questa limitata "pubblica fede" copriva unicamente la validità o l'efficacia dell'atto trascritto, non già la titolarità o l'esistenza del diritto: riflesso inevitabile della profonda diversità delle due pubblicità, l'una avente ad oggetto solamente gli atti, l'altra invece i diritti iscritti). Il progetto Scialoja venne sostanzialmente recepito (e per molti aspetti migliorato) nel corso dei lavori preparatori del codice civile del 1942; tra le modifiche apportate, il progetto della Commissione reale introdusse la trascrizione della domanda giudiziale diretta a far valere l'invalidità, oltre che dell'atto trascritto, della stessa trascrizione. Con l'aggiunta di ulteriori modifiche (tra cui la riduzione del termine di decadenza da dieci a cinque anni), questa disciplina venne infine trasfusa nell'attuale art. 2652, nn. 6, 7 e 9, del codice civile del 1942, che contempla quella che è comunemente definita come *pubblicità sanante*. La dottrina più attenta ha autorevolmente evidenziato la derivazione storica di quest'ultima disciplina da quella

---

<sup>14</sup> Cfr. in particolare gli *Atti del IV Congresso giuridico nazionale*, II, Napoli, 1897.

<sup>15</sup> Parla di «frammentazione» del principio di pubblica fede nel progetto Scialoja, Picardi, *La trascrizione delle domande giudiziali*, Milano, 1968, 214 ss., 397.

austriaca dell'annotazione di litigiosità (e della corrispondente *pubblica fede* dei libri fondiari)<sup>16</sup>.

Ulteriori, importanti innovazioni sono state introdotte, a partire dal 1942, riguardo ai *controlli di legalità* che devono precedere la trascrizione. Già l'art. 2674 c.c. costituiva un'evoluzione rispetto alla corrispondente previsione del codice del 1865 (non menzionando più, tra le ipotesi in cui non era consentito di rifiutare la trascrizione, quella dei «vizi delle note», e in tal modo implicitamente affermando che il conservatore avrebbe dovuto verificare il contenuto delle medesime note, e la loro corrispondenza al titolo). L'introduzione, con la Legge n. 52/1985, del nuovo art. 2674-*bis* c.c. ha ulteriormente accresciuto l'area dei controlli da effettuarsi da parte del conservatore, che oggi includono la «trascrivibilità» degli atti (da intendersi, secondo l'opinione preferibile, non solo come appartenenza al catalogo delle fattispecie soggette a trascrizione). Al controllo del conservatore - governato anche dai principi del «giusto» procedimento amministrativo (art. 97 Cost.; art. 6 Legge n. 241/1990) - si affianca, poi, quello del notaio rogante od autenticante, che garantisce innanzitutto la validità dell'atto (art. 28, n. 1, l. not., di cui - a seguito delle modifiche apportate con la Legge n. 246/2005 - è stata chiarita l'applicabilità anche alle scritture private autenticate), ma anche la sua efficacia (l'art. 2671 c.c. stabilisce infatti che a cura del notaio deve essere eseguita la trascrizione degli atti che vi sono «soggetti», e tali devono ritenersi soltanto quelli che producano taluno degli effetti previsti dalla legge - artt. 2643 e 2645 c.c.). Il notaio, quale pubblico ufficiale obbligato a norma dell'art. 2671, deve d'altra parte garantire che la compilazione della nota avvenga, oltre che in modo conforme al titolo, in modo tale da osservare tutte le disposizioni di legge che ne disciplinano il contenuto (artt. 2659, 2660 c.c.): in tal modo viene decisamente superato il c.d. principio di autoresponsabilità del richiedente la trascrizione<sup>17</sup>, che connotava l'istituto nella sua originaria dimensione esclusivamente privatistica, ormai definitivamente superata.

---

<sup>16</sup> Per la derivazione storica dell'art. 2652, nn. 6 ss., c.c., dagli artt. 63 ss. l. tav., cfr. Mengoni, *Gli acquisti "a non domino"*, cit., 304; Gabrielli, *La pubblicità immobiliare*, Torino, 2012, 181.

<sup>17</sup> Sul c.d. principio di autoresponsabilità del richiedente la trascrizione, cfr. Maiorca, *Della trascrizione*, in *Codice civile. Commentario. Libro della tutela dei diritti*, diretto da M. d'Amelio, Firenze, 1943, 279-280; Cass. 23 aprile 1980, n. 2671, in *Riv. not.*, 1980, 1597; Cass. 5 luglio 2000, n. 8964, in *Fall.*, 2001, 420, ed in *Dir. fall.*, 2001, II, 635; Cass. 11 gennaio 2005, n. 368, in *Vita not.*, 2005, 995, ed in *Nuova giur. civ. comm.*, 2006, 224; Cass. 11 agosto 2005, n. 16853, in *Vita not.*, 2006, 300. Sul necessario superamento di tale principio, non più attuale, cfr. Petrelli, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, cit., 725 ss.

La disciplina codicistica della trascrizione, per effetto di quanto sopra, è quindi profondamente mutata rispetto al modello francese, ed a quello del codice civile del 1865: oggi la trascrizione - sia pure in grado diverso e con modalità non coincidenti rispetto a quelle presenti nei sistemi dei libri fondiari - è istituito basato sul *principio di legalità*, e produce effetti (sia pure parziali e limitati) di *pubblica fede*: su di essa i terzi possono legittimamente riporre affidamento (quantomeno dopo il decorso il termine di cinque anni, previsto dall'art. 2652, nn. 6 ss., c.c.). Di queste profonde innovazioni, che hanno radicalmente trasformato la fisionomia dell'istituto, la dottrina non sembra però essersi avveduta: i manuali ed i trattati in tema di trascrizione immobiliare, come pure le opere monografiche ad essa dedicate, continuano a riproporre un modello pressoché identico a quello descritto nel trattato di Nicola Coviello del 1924: il conservatore come organo meramente passivo incaricato di un controllo estrinseco e formale, la trascrizione come forma di mera pubblicità inidonea a creare affidamenti, la eccezionalità dell'istituto e la tassatività delle fattispecie trascrivibili ...<sup>18</sup>. Sembra, a leggere tali commenti, che nulla sia mutato a partire dal 1865, e che la trascrizione sia ancora una specie di ... groviera pieno di buchi e lacune, che i registri immobiliari siano ancora mere raccolte di documenti prive di qualsiasi affidabilità, che l'intero congegno pubblicitario sia unicamente volto a soddisfare interessi privati. Si pensi anche alla diffusa quanto erronea affermazione secondo la quale il difetto di trascrizione non sarebbe rilevabile d'ufficio (affermazione peraltro contestata in tempi recenti dalla dottrina più autorevole): ulteriore riflesso di una visione esclusivamente privatistica dell'istituto, che consentirebbe di prescindere dall'attuazione della pubblicità, accordando prevalenza all'acquisto non pubblicato, rispetto a quello trascritto, se per qualsiasi motivo l'eccezione di difetto di trascrizione non sia sollevata in giudizio; con intuibili conseguenze - in termini di incertezza ed inaffidabilità delle risultanze dei registri - sulla successiva circolazione giuridica.

Una concezione, quella appena descritta, che non attribuisce alcuna valenza, in pratica, all'obiettivo della sicurezza dei traffici, e specularmente alla insicurezza che deriverebbe dalla visione tradizionale ed ottocentesca, ancorata al rigido dogma della tassatività; insicurezza considerata alla stregua di un mero inconveniente, che non dovrebbe come tale essere tenuto in considerazione in sede di interpretazione delle norme

---

<sup>18</sup> Cfr., su tali aspetti di disciplina, Petrelli, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, cit., 693 ss.

di legge (la quale, a sua volta, dovrebbe essere rigorosamente letterale, e restrittiva)<sup>19</sup>. Da ciò la conclusione che numerosi conflitti circolatori, ove manchino precise disposizioni di legge che impongano la trascrizione o le attribuiscono effetti di pubblicità dichiarativa, dovrebbero essere risolti sulla base del “diritto sostanziale”: ossia, molto spesso, dando prevalenza ad atti occulti, anche a mere scritture private non autenticate non conoscibili da alcuno. L’acquirente avrebbe l’onere di tutelare se stesso, chiedendo informazioni al suo dante causa<sup>20</sup>, ed *imputet sibi* se tale onere non assolve (ma anche se il dante causa gli fornisce informazioni non veritiere ...). Si pensi, per fare un solo esempio, al conflitto tra l’avente causa per atto tra vivi dal *de cuius*, e l’avente causa dall’erede, che secondo questa impostazione dovrebbe risolversi sempre a beneficio del primo, proprio sulla base del diritto sostanziale (ancorché la vendita dal *de cuius* abbia avuto luogo con una scrittura privata non autenticata, rimasta occulta): si pensi ai danni che potrebbero derivarne agli aventi causa, anche mediati e successivi, dall’erede, per ipotesi tutti avvenuti per atto autentico e tutti regolarmente trascritti.

Certo, non si vuole sostenere che l’istituto della trascrizione sia caratterizzato, oggi, da assoluta completezza ed esattezza. Rimangono gravi lacune ed imperfezioni nel sistema della trascrizione immobiliare. Prima fra le quali quella rappresentata dall’usucapione: la pubblicità della relativa sentenza di accertamento (art. 2651 c.c.) ha pacificamente valore di mera pubblicità notizia, il che significa che l’acquirente a titolo originario, in base ad usucapione non dichiarata con sentenza (e non trascritta) prevale sempre sull’avente causa a titolo derivativo dal precedente titolare<sup>21</sup>, con evidenti riflessi sulla sicurezza delle contrattazioni e del credito ipotecario (a differenza di quanto avviene in regime tavolare: cfr. l’art. 5 R.D. n. 499/1929). Ma molte altre sono le imperfezioni del vigente sistema pubblicitario, e numerose le questioni interpretative aperte.

A questo proposito, qualche ulteriore puntualizzazione appare necessaria. L’adesione, spesso acritica, a dogmi formati nel passato impedisce a volte di cogliere la portata innovativa della disciplina vigente, spesso desumibile dalla stessa *lettera della legge*. Quando, ad esempio, l’art. 2645 c.c. espressamente dispone che «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

<sup>19</sup> Cfr. di recente Gazzoni, *Trattato della trascrizione*, I, Torino, 2012, 85 ss.

<sup>20</sup> V. ad esempio Gazzoni, *Trattato della trascrizione*, I, cit., 92.

<sup>21</sup> Orientamento pacifico. Cfr. per tutte Cass. 3 febbraio 2005, n. 2161, in *Giur. it.*, 2005, 2275.

*che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi [corsivo nostro n.d.r.]», sembra evidente che dal testo di legge emerga un preciso modello di *default*: l'atto che produca «taluno degli effetti» contemplati dall'art. 2643 *deve* essere trascritto, e tale trascrizione deve ritenersi pubblicità dichiarativa, *a meno che* dalla legge non risulti l'esclusione della trascrizione, o un effetto diverso da quello della pubblicità dichiarativa. *Esattamente il contrario, quindi, di quanto viene comunemente declamato quando si parla di tassatività*, sulla scia dei dogmi ottocenteschi. Quando, poi, la disposizione menziona l'ampia categoria dei «diritti immobiliari», invece di fare semplicemente riferimento ai singoli diritti menzionati dall'art. 2643, appare evidente che il Legislatore abbia voluto ampliare il novero delle fattispecie trascrivibili non soltanto - come comunemente si afferma - sul piano degli «atti», ma anche su quello delle «situazioni giuridiche» che ne formano oggetto<sup>22</sup>.*

D'altronde, l'interprete non può limitarsi all'analisi puramente letterale delle previsioni normative, ma deve *sempre* andare oltre, in quanto *l'interpretazione deve essere assiologica e sistematica, e costituzionalmente orientata*<sup>23</sup>. Secondo l'orientamento ormai costante della giurisprudenza, sia costituzionale che comune, l'interprete ha, cioè, un vero e proprio *obbligo* di scegliere, tra più significati possibili di un testo normativo, quello conforme alle fonti sovraordinate (Costituzione; Convenzione europea dei diritti dell'uomo; diritto comunitario)<sup>24</sup>. A fronte di ciò, è chiaramente insostenibile l'affermazione dell'esistenza di un vincolo di interpretazione letterale e restrittiva delle norme sulla trascrizione, ed impossi-

<sup>22</sup> In tal senso, v. Petrelli, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009, 207 ss.

<sup>23</sup> Su tale carattere dell'interpretazione, cfr. Perlingieri P., *L'interpretazione della legge come sistematica ed assiologica. Il broccardo "in claris non fit interpretatio", il ruolo dell'art. 12 disp. prel. c.c. e la nuova scuola dell'esegesi*, in *Rass. dir. civ.*, 1985, 990 ss.; Id., *Complessità e unitarietà dell'ordinamento giuridico vigente*, ivi, 2005, 188, ed in *L'ordinamento vigente e i suoi valori. Problemi del diritto civile*, Napoli, 2006, 3; Pugliatti, *La logica e i concetti giuridici*, in *La polemica sui concetti giuridici*, Milano, 2004, 45 ss.; Falzea, *Dogmatica giuridica e diritto civile*, in *Ricerche di teoria generale del diritto e di dogmatica giuridica*, I, Milano 1999, 248 ss., 293; Id., *Teoria dell'efficacia giuridica*, *ibidem*, 125 ss., 158 ss.; Id., *I principi generali del diritto*, *ibidem*, 342 ss., 357.

<sup>24</sup> Sull'interpretazione adeguatrice, v. Morelli, *Sulla doverosità del previo esperimento della interpretazione correttiva come requisito di ammissibilità dell'incidente di legittimità, e sulle possibili conseguenze della sua elusione*, in *Giust. civ.*, 1996, I, 1175; Sorrenti, *L'interpretazione conforme a costituzione*, Milano, 2006, 121 ss., 209 ss., 216 ss., 226 ss., 242 ss.; Tarello, *L'interpretazione della legge*, Milano, 1980, 146 ss., 336 ss.; Frosini, *La lettera e lo spirito della legge*, Milano, 1998, 198 ss.; Viola-Zaccaria, *Diritto e interpretazione*, Roma-Bari, 2004, 217 ss., 348 ss.; Perlingieri P., *Giustizia secondo Costituzione ed ermeneutica. L'interpretazione c.d. adeguatrice*, in *Interpretazione a fini applicativi e legittimità costituzionale*, a cura di Femia, Napoli, 2006, 1; AA.VV., *Interpretazione conforme e tecniche argomentative*, a cura di D'Amico e Randazzo, Torino, 2009; Perlingieri G., *L' "interpretazione secondo costituzione" nella giurisprudenza*, Napoli, 2012, 11 ss.

bile sostenere che per la stessa - quasi fosse una sorta di lazzeretto, isolato dal resto dell'ordinamento giuridico ed insuscettibile di interpretazione - debba valere una *reine Rechtslehre* kelseniana che vincoli l'interprete ad uno stretto, quanto anacronistico "positivismo giuridico".

Valga un esempio per tutti. La Corte Europea dei Diritti dell'Uomo ha, in più occasioni, affermato l'illegittimità, alla luce della Convenzione e dell'art. 1, Prot. n. 1, ad essa allegato, delle ingerenze nel diritto di proprietà privata che non siano conformi - anche sul piano delle garanzie procedurali - al *principio di legalità*, e che non realizzino una adeguata *proporzionalità*, ossia un giusto equilibrio tra l'interesse privato sacrificato e l'interesse generale. Non potrebbe, quindi, essere considerata legittima la disciplina dell'art. 2652, nn. 6 e ss., c.c., ove si continuasse ad intendere il controllo di legalità da parte del conservatore nei limiti angusti di una verifica puramente estrinseca e formale, e ove non venisse adeguatamente valorizzato il controllo preventivo di legalità, identità personale, capacità e legittimazione svolto dal notaio rogante o autenticante<sup>25</sup>. Altri esempi potrebbero indicarsi; ciò che, però, qui importa evidenziare è la necessità di un'interpretazione adeguatrice e costituzionalmente orientata delle norme in materia di trascrizione, e quindi di un vero e proprio *mutamento di paradigma* rispetto a quello finora impiegato dalla maggior parte degli studiosi della materia. L'inadeguatezza dell'approccio tradizionale dovrebbe apparire manifesta da quanto sopra illustrato; è necessario che si apra una *nuova stagione di studi sulla pubblicità immobiliare*, alla quale sia l'Accademia che il Notariato devono offrire il proprio contributo.

## IL PROGETTO DI RIFORMA DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Al fine di ovviare ad una serie di imperfezioni della vigente disciplina della trascrizione immobiliare, nonché di risolvere mediante l'intervento del legislatore diverse questioni ermeneutiche sulle quali gli interpreti non hanno raggiunto un consenso (nonostante siano decorsi più di settanta anni dall'entrata in vigore del codice civile), è stato predisposto un progetto di riforma della pubblicità immobiliare, presentato al XLVII Congresso nazionale del notariato nel mese di novembre 2012<sup>26</sup>. Appare

---

<sup>25</sup> Cfr. su tali aspetti Petrelli, *Trascrizione immobiliare, Costituzione repubblicana e Convenzione europea dei diritti dell'uomo* (Relazione all'8° Convegno della Società italiana degli studiosi del diritto civile, Napoli, 3-5 aprile 2013, in corso di pubblicazione).

<sup>26</sup> Cfr. CNN, *La sicurezza della circolazione giuridica immobiliare. Modifiche legislative in materia di pubblicità immobiliare e di successione necessaria*, Roma, 2012, 9 ss.

utile tratteggiare brevemente le linee direttrici di tale progetto, il cui recepimento da parte del Legislatore contribuirebbe a risolvere buona parte dei problemi sopra evidenziati, armonizzando per molti aspetti la normativa codicistica con quella tavolare vigente nelle nuove province; e soprattutto concorrerebbe a creare negli interpreti la consapevolezza di quanto profondamente sono mutati, negli ultimi decenni, il sistema della trascrizione ed il contesto in cui lo stesso si colloca.

Il progetto affronta i due nodi principali della disciplina pubblicitaria, relativi alla *completezza* ed *esattezza* delle risultanze dei registri. Dal primo angolo visuale, preso atto della tendenza espansiva del sistema - testimoniata dal tumultuoso evolversi della legislazione speciale, non solo statale ma anche regionale, oltre che da sempre più numerosi e pervasivi, ancorché frammentari e disorganici, interventi sul tessuto del codice civile - il progetto si propone di razionalizzare e ricondurre ad unità sistematica tali innovazioni. È stato pertanto proposto di modificare alcune disposizioni, contenute negli artt. 2643 e 2645 c.c., in modo da chiarire - in adesione all'orientamento più moderno della dottrina e della giurisprudenza - che sono soggetti a trascrizione non solo gli atti espressamente previsti dalla legge, ma tutti quelli che producano mutamenti giuridici opponibili ai terzi in base al diritto sostanziale. Nella medesima ottica è stato modificato l'art 2648 c.c., prevedendosi espressamente la trascrizione degli acquisti *mortis causa* in alcuni casi particolari (legato *ex lege*; acquisto *ex lege* dell'eredità), dei quali la dottrina discute da molto tempo senza aver conseguito, ancor oggi, unità di vedute. Analogamente, con la modifica dell'art. 2651 c.c. è stata prevista, sia pure con determinate cautele, la trascrizione degli atti (oltre che delle sentenze) di accertamento dell'avvenuto acquisto a titolo originario; la nuova disciplina dell'art. 2655 c.c. prevede espressamente l'eseguibilità dell'annotazione a margine della trascrizione in tutti i casi in cui da un determinato atto o fatto derivino modifiche al contenuto di detta trascrizione; è stata infine prevista, mediante modifica dell'art. 2668 c.c., la cancellazione delle formalità illegittimamente eseguite, anche sulla base di provvedimento di urgenza. Rimediando ad una lacuna del codice, è stato modificato l'art. 2909 c.c., facendo salve - nei rapporti con l'avente causa di una delle parti del processo *post rem iudicatam* (come nel caso della successione in pendenza del processo: art. 111, ult. comma, c.p.c.) - le norme sul possesso di buona fede dei beni mobili e sulla trascrizione (in modo da impedire che possano essere opposte ai terzi sentenze occulte, in quanto non trascritte).

Sempre con l'obiettivo di accrescere la completezza e l'eshaustività delle risultanze dei registri immobiliari, è stata modificata la disciplina in

tema di “conformità catastale”, contenuta nell’art. 29, comma 1-*bis*, Legge n. 52/1985, introdotta con il D.L. n. 78/2010. Tale disciplina è stata estesa anche ad atti diversi da quelli notarili, che costituiscano titolo per la trascrizione (provvedimenti giudiziari ed amministrativi); è stato chiarito che il notaio o altro pubblico ufficiale, che interviene nella formazione dell’atto soggetto a trascrizione, ha l’obbligo di verificare, ai suddetti fini, la continuità delle trascrizioni nell’ultimo ventennio, attestando l’esito di tale controllo; è stato infine previsto che in mancanza delle previste attestazioni, il conservatore non può trascrivere (eliminandosi la previsione di nullità documentale che ha dato luogo a discussioni tra gli interpreti). Nell’ottica di una effettiva e “funzionale” continuità delle trascrizioni, è stato modificato l’art. 2650 c.c., prevedendosi la trascrizione, con effetti su detta continuità, delle modifiche del nome, della denominazione o della ragione sociale dei soggetti nei confronti dei quali era stata eseguita una precedente trascrizione o iscrizione (prendendo così atto che l’indagine incrociata di altri pubblici registri non sempre consente di acquisire conoscenza di tali eventi: basti pensare, ad esempio, agli enti non riconosciuti, o alle persone od enti residenti all’estero). È stato infine precisato – con opportuna modifica dell’art. 2671 c.c. – che il notaio ha anche l’obbligo di richiedere l’annotazione o la cancellazione, nei casi in cui riceva un atto da assoggettare a tali formalità.

Sul piano delle garanzie di *esattezza* delle risultanze dei registri, una prima, importantissima innovazione è stata introdotta con l’art. 2654-*bis* c.c. Si prevede, con tale disposizione, che in presenza di determinati presupposti - titolarità di un diritto immobiliare risultante da una serie continua, almeno ventennale, di trascrizioni, esteriormente regolari e non contraddette da altre formalità, a sua volta conforme all’intestazione catastale - sussista una presunzione *iuris tantum* di titolarità, nel giudizio di rivendicazione della proprietà ed in qualsiasi procedimento giudiziario ed amministrativo. Previsione corrispondente a quella contenuta nell’art. 6, comma 2, del R.D. n. 499/1929 (regime tavolare), e resa possibile dal miglioramento degli *standards* di esattezza e conformità delle banche dati ipotecaria e catastale, anche per effetto della loro reciproca integrazione. Fatta salva sempre, ovviamente, la prova contraria da parte dell’eventuale soggetto la cui titolarità non risulti dai suddetti registri.

A sua volta, la previsione dell’art. 2654-*bis* c.c. costituisce il presupposto per l’applicazione di ulteriori fondamentali disposizioni, mirate ad accrescere la pubblica fede delle risultanze dei registri immobiliari. Innanzitutto, la nuova disposizione dell’art. 2652, n. 9-*bis*, c.c., nel prevedere la trascrizione delle domande di accertamento dell’usucapione,

stabilisce che in presenza dei presupposti indicati dall'art. 2654-*bis* c.c., ed in assenza di trascrizione della suddetta domanda, l'usucapione non è opponibile al terzo di buona fede avente causa dal precedente proprietario (la cui titolarità sia presunta ai sensi di tale disposizione), che abbia anteriormente trascritto il proprio acquisto. In secondo luogo, con la modifica dell'art. 2653, n. 1, c.c., si prevede che in caso di mancata trascrizione delle domande di rivendicazione o di accertamento della proprietà, il terzo di buona fede, avente causa da colui che si presume titolare, ricorrendo i presupposti *ex art. 2654-bis* c.c., faccia salvo il proprio acquisto (in questo caso, quindi, la trascrizione *ex art. 2653*, n. 1, produce un effetto sostanziale, e non solamente processuale come avviene attualmente). In terzo luogo, con il nuovo art. 1159-*ter* c.c. si prevede - a beneficio stavolta dell'acquirente immediato e non del solo subacquirente, e sempre nel concorso dei presupposti indicati dall'art. 2654-*bis* c.c. - una speciale figura di usucapione «sulla base delle risultanze dei registri immobiliari», che si compie con il decorso di venti anni dall'ultima trascrizione, ancorché non vi sia stato possesso effettivo e manchi un titolo idoneo, o quest'ultimo sia invalido o inefficace. Tutte queste misure mirano, evidentemente, a rafforzare l'affidabilità delle risultanze dei registri immobiliari, realizzando nel contempo un equo bilanciamento con l'interesse del precedente titolare, che viene comunque onerato della trascrizione della domanda di rivendicazione o usucapione, ed al quale viene sempre consentita la prova del suo diritto.

Sempre nell'ottica di valorizzare le risultanze dei registri e di accrescere le garanzie di esattezza, sono state apportate ulteriori modifiche all'art. 2652 c.c., in particolare alle norme che disciplinano la c.d. pubblicità sanante. È stato ridotto da cinque a tre anni il termine previsto dai nn. 6, 7 e 9, e da dieci a tre anni il termine previsto dal n. 8 dell'art. 2652 c.c. (armonizzando così la disciplina di diritto comune con quella contenuta nell'art. 64 l. tav.). Contemporaneamente, è stato modificato l'art. 534 c.c., chiarendo che la tutela immediata del terzo acquirente di buona fede, ivi prevista, si applica anche a beneficio dell'avente causa a titolo oneroso dal legatario apparente. La disciplina dell'art. 2652, n. 6, è dichiarata applicabile, oltre che ai casi di nullità e annullabilità, anche ai casi di inefficacia, e tutte queste patologie rientrano nella disciplina in esame sia che si tratti di atti giuridici privati o di provvedimenti (amministrativi o giudiziari). D'altro lato è stata migliorata la formulazione dell'art. 2652, n. 6, in modo da chiarire che la trascrizione della domanda di invalidità ha valore ed efficacia di pubblicità dichiarativa anche quando ad essere impugnata è la validità della trascrizione (recependosi in tal modo l'orientamento della dottrina prevalente). La previsione

dell'art. 2652, n. 8, è stata modificata anche per quanto riguarda la decorrenza del termine (già decennale ed ora triennale), che decorre dall'apertura della successione quando la riduzione riguardi una donazione, mentre decorre dalla trascrizione dell'acquisto *mortis causa* quando viene chiesta la riduzione di una disposizione testamentaria.

Nella medesima ottica suddescritta è stato modificato l'ultimo comma dell'art. 2659 c.c., chiarendosi che in caso di mancata menzione nella nota di trascrizione della condizione risolutiva o del termine, questi sono inopponibili ai successivi acquirenti perché la trascrizione si considera "incompleta" (come avviene, secondo la dottrina prevalente, per il patto di riscatto ed il patto di riservato dominio che non risultino trascritti). Invece, in caso di mancata menzione della condizione sospensiva, del termine iniziale o di altra causa di inefficacia originaria, si applica l'art. 2652, n. 6, c.c., in quanto la trascrizione è "inesatta". Soluzione, questa, anch'essa corrispondente a quella applicabile in regime tavolare.

Molto importante è la modifica della disciplina contenuta negli artt. 2674 e 2674-*bis* c.c., e nell'art. 113-*ter* disp. att. c.c. Vengono innanzitutto coordinate le due previsioni codicistiche, precisandosi che il controllo di trascrivibilità introdotto nel 1985, da ritenersi esteso a tutti i profili che condizionino la eseguibilità della trascrizione, costituisce eccezione rispetto al divieto previsto dal comma 2 dell'art. 2674 c.c.; e che, di conseguenza, il conservatore, una volta avvisato il richiedente dell'opportunità di chiedere la trascrizione con riserva, deve rifiutare la trascrizione in presenza di gravi dubbi circa l'eseguibilità della formalità. Si precisano, poi, le condizioni in presenza delle quali il tribunale - al quale sia presentato il reclamo a norma dell'art. 2674-*bis*, ult. comma, c.c. - deve ordinare l'esecuzione della formalità: si tratta, in sostanza, delle stesse condizioni previste dall'art. 94 della legge tavolare (a chiarimento definitivo dell'identità di natura dei controlli di legalità da eseguirsi nei due sistemi pubblicitari). Ovviamente diversi sono i presupposti e le modalità dell'intervento del giudice nei due casi (nel sistema codicistico il giudice interviene solo quando la formalità è eseguita con riserva, perché il conservatore aveva fondati dubbi sulla trascrivibilità). L'art. 113-*ter* disp. att. chiarisce, a questo proposito, che i controlli relativi alla capacità e legittimazione delle parti, ed alla sussistenza nel titolo da trascrivere dei requisiti di legge per l'esecuzione della formalità, sono eseguiti dal notaio rogante o autenticante: chiarendo, in questo modo, che questi controlli, in quanto eseguiti da detto pubblico ufficiale, non devono essere espletati dal conservatore (salva, ovviamente, l'applicazione dell'art. 2674-*bis* c.c.).

Il quadro è completato dalle modifiche apportate agli artt. 561 e 564 c.c., che integrano quelle relative all'art. 2652, n. 8, c.c., sopra descritte. Con riferimento alla disciplina dell'opposizione alla donazione, introdotta nel 2005, l'attuale termine ventennale, decorrente dalla trascrizione della donazione, è ridotto a dieci anni. Questo termine va peraltro incrociato con quello triennale previsto dall'art. 2652, n. 8, richiamato dagli artt. 561 e 563 e decorrente dall'apertura della successione (in caso di donazione) o dalla trascrizione dell'acquisto a causa di morte (in caso di disposizione testamentaria). Con il risultato che, decorso il suddetto triennio (dall'apertura della successione, o dalla trascrizione dell'acquisto *mortis causa*), o in alternativa il decennio (dalla trascrizione della donazione), il terzo avente causa dal donatario, dall'erede testamentario o dal legatario fa senz'altro salvo il proprio acquisto. La disciplina è completata dalla previsione che ammette la rinuncia all'azione di restituzione nei confronti dei terzi aventi causa, anche prima dell'apertura della successione, salva l'azione di riduzione. Viene poi coordinata la disciplina tavolare con quella codicistica, precisandosi che l'azione di restituzione può essere esercitata, nel primo caso, nei confronti degli aventi causa dal donatario solo quando dal libro maestro risulti l'esistenza della donazione (diversamente la pubblica fede del libro fondiario verrebbe gravemente pregiudicata).

Si tratta, come può ben vedersi, di un insieme organico di modifiche legislative, il cui risultato complessivo consiste in un notevole *miglioramento dell'efficienza e dell'affidabilità delle risultanze dei registri immobiliari*, opportunamente bilanciato con la previsione di adeguati rimedi a carico degli eventuali titolari "extratavolari", i cui diritti cioè non risultino dai suddetti registri. Il recepimento di questa proposta consentirebbe di risolvere numerosi problemi aperti in tema di circolazione immobiliare, contribuendo in modo decisivo anche alla sicurezza del credito ipotecario e, in definitiva, alla competitività del sistema giuridico italiano nel confronto con quelli stranieri, non solo europei.