



**Dott. Gaetano Petrelli**  
**NOTAIO**

Corso Cobiauchi, 62 – Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 – Fax 0323/581832

E-mail: [gpetrelli@notariato.it](mailto:gpetrelli@notariato.it)

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

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T

## **RASSEGNA DELLE RECENTI NOVITÀ NORMATIVE**

### **DI INTERESSE NOTARILE**

#### **PRIMO SEMESTRE 2017**

<b>CONFORMITÀ CATASTALE – CONFERMABILITÀ DEGLI ATTI NULLI .....</b>	<b>7</b>
1) – <i>Presupposti di applicazione della norma e disciplina dell'atto di conferma.....</i>	<i>8</i>
2) – <i>Riflessi sistematici. Natura della nullità ex art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985. ....</i>	<i>11</i>
3) – <i>Riflessi della conferma sull'eventuale responsabilità disciplinare del notaio.....</i>	<i>13</i>
4) – <i>Il problema della conferma ad opera degli aventi causa delle parti. ....</i>	<i>15</i>
5) – <i>La pubblicità immobiliare dell'atto di conferma ed i conflitti circolatori.....</i>	<i>16</i>
6) – <i>Profili di diritto intertemporale. ....</i>	<i>18</i>
7) – <i>Trattamento tributario dell'atto di conferma.....</i>	<i>20</i>
8) – <i>Annotazione repertoriale dell'atto di conferma.....</i>	<i>21</i>
<b>DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO.....</b>	<b>21</b>
1) – <i>Le nuove definizioni, contenute nell'art. 1 del D. Lgs. n. 231/2007.....</i>	<i>23</i>
2) – <i>L'individuazione dei soggetti obbligati. ....</i>	<i>28</i>
3) – <i>Principio di proporzionalità e limiti degli obblighi antiriciclaggio.....</i>	<i>30</i>
4) – <i>L'obbligo di rispettare il Codice in materia di protezione di dati personali. ....</i>	<i>31</i>
5) – <i>Le autorità coinvolte e gli organismi di autoregolamentazione. Le regole tecniche. ....</i>	<i>31</i>
6) – <i>Procedure oggettive ai fini dell'analisi e valutazione del rischio. ....</i>	<i>35</i>
7) – <i>L'adeguata verifica della clientela e le norme correlate. ....</i>	<i>37</i>
8) – <i>L'iscrizione dei trust produttivi di effetti fiscali in una sezione speciale del registro delle imprese. Comunicazione della titolarità effettiva di trust e imprese all'ufficio del registro delle imprese.....</i>	<i>52</i>
9) – <i>Gli obblighi di conservazione.....</i>	<i>56</i>
10) – <i>Gli obblighi di segnalazione di operazioni sospette e le nuove comunicazioni oggettive. ....</i>	<i>61</i>
11) – <i>Limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore. ....</i>	<i>64</i>
12) – <i>Nuovi principi generali in materia di sanzioni.....</i>	<i>66</i>
13) – <i>Misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo. ....</i>	<i>69</i>
14) – <i>Altre modifiche alla disciplina di contrasto al riciclaggio e al terrorismo.....</i>	<i>71</i>
15) – <i>Modifiche in materia di monitoraggio fiscale. ....</i>	<i>72</i>
16) – <i>Modifiche al D. Lgs. 19 novembre 2008, n. 195, in materia valutaria. ....</i>	<i>73</i>
<b>UNIONI CIVILI – DIRITTO INTERNAZIONALE PRIVATO.....</b>	<b>74</b>
1) – <i>Rapporti tra la novellata legge n. 218/1995 e il Regolamento (UE) n. 2016/1104.....</i>	<i>74</i>

## CONFORMITÀ CATASTALE - CONFERMABILITÀ DEGLI ATTI NULLI

L'art. 8, comma 1-bis, del [D.L. 24 aprile 2017, n. 50](#) (in Suppl. ord. alla G.U. n. 95 del 24.4.2017), inserito in sede di conversione dalla [legge 21 giugno 2017, n. 96](#) (in Suppl. ord. n. 31 alla G.U. n. 144 del 23.6.2017), in vigore dal 24 giugno 2017, ha integrato la disciplina dettata dall'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in tema di conformità catastale <sup>1</sup>.

Più precisamente, nell'art. 29 della legge n. 52/1985 è stato inserito, dopo il comma 1-bis <sup>2</sup>, il seguente nuovo comma 1-ter:

---

<sup>1</sup> In tema di conformità catastale, cfr. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano 2010; TOSCANO, *Osservazioni in tema di conformità catastale, responsabilità notarile, articoli 135 e 144 legge not. (nota a Cass. 11 ottobre 2016 n. 20465)*, in *Riv. not.*, 2017, p. 135; CIMMARUSTI, *Una prassi interpretativa ormai consolidata: nullità per difetto di formalismo in materia catastale (nota a Cass. 3 giugno 2016 n. 11507)*, in *Riv. notarile*, 2016, p. 88; BERNES, *Conformità catastale dell'immobile e pubblicità: nullità dell'atto e sistema tavolare (nota a Trib. Udine 29 gennaio 2015)*, in *Giur. it.*, 2015, p. 1095; CIMMINO, *Un punto di vista sulle dichiarazioni relative alla conformità catastale oggettiva*, in *Notariato*, 2015, p. 129; RUOTOLO, *La dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (nota a Cass. 11 aprile 2014 n. 8611)*, in *Riv. not.*, 2014, p. 313; SMANIOTTO, *Atto notarile redatto in lingua straniera e disciplina dell'allineamento catastale*, in *Immobili & proprietà*, 2014, p. 524; IBERATI, *Considerazioni su alcuni aspetti della normativa in tema di conformità catastale, in L'immobile e l'impresa*, a cura di VINCI e VOLPE, Milano 2013, p. 177; SORRENTINO, *La conformità catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della l. 52/1985: ipotesi controverse e problemi applicativi*, in *Riv. notarile*, 2012, p. 40; MACARIO, *Nuove regole sulla circolazione immobiliare*, in *Treccani, Il libro dell'anno del diritto*, Roma, 2012, p. 102; TRAPANI, *Dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis della legge 52/1985 da parte di soggetto non vedente*, in *Studi e materiali*, 2012, 1, p. 328; TRAPANI, *Conformità catastale e posti auto a raso accatastati in categoria C/6*, in *Studi e materiali*, 2012, 1, p. 322; BARLESE, *Note sulla coerenza oggettiva e soggettiva ex D.L. 78/2010 e L. 122/2010*, in *Riv. not.*, 2012, p. 213; IBERATI, *La conformità catastale: considerazione su alcuni aspetti della normativa incidenti sulle tecniche redazionali*, in *Notariato*, 2012, p. 149; RUOTOLO, *Trasferimento della sede di società di leasing e conformità soggettiva ex d.l. 78/2010*, in *Studi e materiali*, 2011, 4, p. 1505; TRAPANI, *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*, in *Studi e materiali*, 2011, 4, p. 1147; LANDINI, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali e i trasferimenti immobiliari in sede di separazione e di divorzio*, in *Famiglia, persone e successioni*, 2012, p. 44; PISCHETOLA, *Costruzioni rurali «strumentali» diverse da abitazione e d.l. 78/2010*, in *Studi e materiali*, 2011, 3, p. 1107; LEO, *Dichiarazione di conformità catastale ex art. 29, comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, in *Studi e materiali*, 2011, 2, p. 627; GASBARRINI, *Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, in *Studi e materiali*, 2011, 2, p. 451; CEOLIN, *La conformità oggettiva e soggettiva nel D.L. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. in L. 31 luglio 2010 n. 122) e il problema della nullità degli atti*, in *Riv. not.*, 2011, p. 335; CEOLIN, *La rilevanza civilistica della c.d. conformità oggettiva e soggettiva: note sul d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (conv. in l. 31 luglio 2010, n. 122)*, in *Studium iuris*, 2011, p. 773 e 925; BUSANI-MORELLO, *Passaggio in catasto per i nuovi requisiti di forma ad substantiam degli atti immobiliari*, in *Contratti*, 2010, p. 916; TESTA, *Il ricevimento degli atti notarili dopo il D.L. 78/2010*, in *Immobili e proprietà*, 2010, p. 505; LEO-LOMONACO-RUOTOLO, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica. Prime note)*, in *Studi e materiali*, 2011, 1, p. 3; LEO-LOMONACO-MONTELEONE-RUOTOLO, *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità e aspetti controversi*, in *Studi e materiali*, 2011, 1, p. 17; RUSSO, *L'integrazione del sistema catastale e della pubblicità immobiliare a garanzia della certezza del diritto*, in *Atti del XXXVIII Incontro di Studio del Ce.S.E.T.*, 2009, p. 115; *Parere Agenzia Entrate 6 aprile 2016, n. 2016/50397*, in *Riv. not.*, 2016, p. 799; [Circ. Agenzia Territorio 18 novembre 2011 n. 7/T](#); [Circ. Agenzia Territorio 10 agosto 2010 n. 3/T](#); [Circ. Agenzia Territorio 9 luglio 2010 n. 2/T](#).

<sup>2</sup> L'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni in legge 30 luglio 2010, n. 122 (ed applicabile dal 1° luglio 2010), recita:

«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

«1-ter. Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23».

### **1) – Presupposti di applicazione della norma e disciplina dell'atto di conferma.**

La disposizione in esame è modellata sulla falsariga delle altre previsioni in tema di conferma unilaterale di atti nulli, per difetto di dichiarazioni e menzioni urbanistiche relative ai fabbricati (art. 46, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380<sup>3</sup>; art. 40, comma 3, della legge 28 febbraio 1985, n. 47<sup>4</sup>), ovvero per mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni, o difetto della relativa dichiarazione di vigenza (art. 30, comma 4-bis, del d.p.r. n. 380/2001<sup>5</sup>). Consonanze e

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».

<sup>3</sup> A norma dell'art. 46, comma 4, del d.p.r. n. 380/2001, «Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa».

Sulla conferma degli atti nulli, per difetto di menzioni e dichiarazioni relative al regime urbanistico dei fabbricati, a norma dell'art. 46, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001, e dell'art. 40, comma 3, della legge n. 47/1985, cfr. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO – UFFICIO STUDI, *Conferma di atto nullo (nella legislazione edilizia)*, in *Dizionario giuridico del notariato*, Milano 2006, p. 291; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO – UFFICIO STUDI, *Atto di conferma*, *ibidem*, p. 110; DIVIZIA–CANTE–PUGLIESE, *Divisione giudiziale carente di menzioni urbanistiche e confermabilità con atto notarile*, in *Notariato*, 2010, p. 279; RUOTOLO, *Sentenza ex art. 2657 c.c. e atto di conferma*, in *Studi e materiali*, 2008, 3, p. 1390; RUOTOLO, *Condominio edilizio, atto di conferma e comunione legale*, in *Studi e materiali*, 2007, 1, p. 846; LONGO, *Fabbricato realizzato in base a d.i.a., nullità e atto di conferma*, in *Studi e materiali*, 2006, 2, p. 1991; RUOTOLO, *Forma dell'atto di conferma*, in *Studi e materiali*, 2003, 2, p. 740; CASU, *Brevi questioni sulla nullità ex artt. 17 e 40 l. n. 47/1985 (nota a Cass. 15 giugno 2000 n. 8147)*, in *Riv. not.*, 2001, p. 142; TOZZI, *La peculiare conferma prevista negli art. 17, 4° comma e 40, 3° comma, l. n. 47 del 1985 (nota a Cass. 2 novembre 1992 n. 11862)*, in *Giur. it.*, 1994, I, 1, c. 653; RASCIO, *Sulla conferma ex art. 17, quarto comma l. n. 47/1985 e sulla sua forma*, in *La forma degli atti nel diritto privato*, Napoli 1988, p. 633.

<sup>4</sup> A norma dell'art. 40, comma 3, della legge n. 47/1985, «Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente».

<sup>5</sup> A norma dell'art. 30, comma 4-bis, del d.p.r. n. 380/2001, aggiunto dall'art. 12, comma 4, della legge 28 novembre 2005, n. 246, «Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa».

Sulla conferma degli atti nulli, per difetto di allegazione del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni, a norma dell'art. 30, comma 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 12, comma 4, della legge 28 novembre 2005, n. 246, cfr. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO – UFFICIO STUDI, *Conferma di atto nullo (trasferimento di terreni)*, in *Dizionario giuridico del notariato*, Milano 2006, p. 292; CASU, *Atto di conferma ex art. 30 D.P.R. 380/2001 di scrittura privata semplice*, in *Studi e materiali*, 2009, p. 793; MATTIA, *Sentenza di divorzio, normativa urbanistica e conferma*, in *Studi e materiali*, 2009, 3, p. 1230; BOGGIALI, *Atto nullo per mancata*

differenze di disciplina devono essere, peraltro, analiticamente verificati in relazione ai singoli profili della medesima.

#### **A) – Presupposti della conferma.**

Cambiano, ovviamente, i presupposti richiesti ai fini della confermabilità, in quanto nella fattispecie in esame (art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985) la nullità dell'atto può dipendere:

- a) dalla mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto <sup>6</sup>;
- b) dalla mancanza della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali <sup>7</sup> e delle planimetrie <sup>8</sup>;
- c) dalla mancanza dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.

*allegazione del c.d.u.: confermabilità da parte del creditore ipotecario*, in *Studi e materiali*, 2007, 1, p. 864; LEO, *Modalità della conferma degli atti privi del certificato di destinazione urbanistica*, in *Studi e materiali*, 2007, 1, p. 798; LEO, *Conferma di verbale di gara (procedura di evidenza pubblica) privo del c.d.u.*, in *Studi e materiali*, 2007, 1, p. 793; TRAPANI, *Dall'impossibile conferma alla conferma possibile*, in *Riv. not.*, 2007, p. 753; TORRE, *La conferma o integrazione dell'atto nullo di trasferimento di terreno*, in *Riv. not.*, 2007, p. 779; CALVO, *Nullità urbanistiche e irragionevolezza del legislatore (art. 30, comma 4-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, inserito dall'art. 12, comma 4, della legge 28 novembre 2005, n. 246)*, in *Nuove leggi civ.*, 2006, p. 1309; LEO, *La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni*, in *Studi e materiali*, 2006, 1, p. 146; CARLINO, *La conferma del certificato di destinazione urbanistica*, in *Gazz. not.*, 2006, p. 79; DEL VECCHIO, *La possibile convalida dell'atto nullo di trasferimento di terreni*, in *Riv. not.*, 2005, p. 55; CORRENTE, *Il ruolo del notaio nell'attività di tutela urbanistica del territorio (nota a Corte Cost. 26 gennaio 2004 n. 38)*, in *Gazz. not.*, 2004, p. 43; RUOTOLO, *Non confermabilità degli atti relativi a terreni privi di certificato di destinazione urbanistica (nota a Corte Cost. 26 gennaio 2004 n. 38)*, in *Notariato*, 2004, p. 350.

<sup>6</sup> Si rammenta che per Trib. Trieste 19 aprile 2012, in *Riv. not.*, 2013, p. 1195, «Le categorie di immobili in relazione alle quali sussiste l'obbligo della dichiarazione di conformità ex art. 19 del d.l. 31 maggio 2010 n. 78 vanno individuate nei fabbricati comprensivi delle aree su cui insista la costruzione ultimati e soggetti ad accatastamento con attribuzione di rendita».

<sup>7</sup> La dichiarazione di conformità allo stato di fatto deve espressamente riguardare, a pena di nullità, *non soltanto la planimetria, ma anche i dati catastali*: in tal senso, Cass. 11 aprile 2014 n. 8611, in *Vita not.*, 2014, p. 953, ed in *Vita not.*, 2014, p. 1456 («La dichiarazione richiesta dall'art. 19, 14° comma, del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122, riguarda la conformità allo stato di fatto non della sola planimetria dell'immobile, ma anche dei dati catastali, questi ultimi costituendo gli elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali del bene, rilevanti ai fini fiscali; l'omissione determina la nullità assoluta dell'atto, perché la norma ha una finalità pubblicistica di contrasto all'evasione fiscale, conseguendone la responsabilità disciplinare del notaio, ai sensi dell'art. 28, 1° comma, legge 16 febbraio 1913 n. 89»); Cass. 3 giugno 2016 n. 11507, in *Riv. not.*, 2016, p. 701, ed in *Vita not.*, 2016, p. 1366 («In ipotesi di omissione della dichiarazione richiesta dall'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985 di conformità allo stato di fatto dei dati catastali relativi all'identificazione ed alla capacità reddituale del bene, va affermata la responsabilità del notaio ex art. 28, 1° comma, legge n. 89/1913, per aver redatto un atto espressamente proibito dalla legge senza che a tal fine possa rilevare la sola dichiarazione di conformità della planimetria dell'immobile, a sua volta recante i dati catastali identificativi»); Cass. 11 ottobre 2016, n. 20465, in *Riv. not.*, 2017, p. 131 («La dichiarazione di conformità dell'immobile ai dati catastali non può essere surrogata dalla mera dichiarazione di conformità delle planimetrie corredanti gli atti. Pertanto, il notaio che redige l'atto senza inserire la dichiarazione di conformità catastale incorre in una nullità ai sensi dell'art. 28 della legge not.»).

<sup>8</sup> Cfr. Trib. Udine 29 gennaio 2015, in *Giur. it.*, 2015, p. 1095 («Il generico riferimento alle planimetrie depositate presso gli uffici dell'Agenzia del territorio, senza alcuna indicazione delle relative formalità che ne consentano l'individuazione, viola il dettato dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, 14° comma, del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122, dove si prescrive, a pena di nullità il riferimento alla documentazione depositata in catasto; di conseguenza, attraverso il mero rinvio di stile ad un atto non identificato nei suoi estremi, la cui menzione è volta a consentire il controllo dell'allineamento dei dati catastali con lo stato di fatto delle realtà immobiliari (c.d. conformità oggettiva), le parti non possono dichiarare la conformità allo stato di fatto delle planimetrie che non sono specificatamente individuate»).

Ricorrendo una ipotesi di nullità per violazione delle disposizioni sopra citate, il nuovo comma 1-ter dell'art. 29 della legge n. 52/1985 consente la conferma dell'atto nullo, purché però la mancanza del riferimento o della dichiarazione ovvero dell'attestazione richiesti dal comma 1-bis non siano dipesi «dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto». Al pari, quindi, delle conferme in materia urbanistica, si richiede che la situazione sottostante sia regolare, e che – a prescindere dalla formalità omessa – lo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana fosse «conforme» alle risultanze delle planimetrie alla data dell'atto da confermare: planimetrie che, a tal fine, dovevano evidentemente essere state depositate anteriormente alla stipula dell'atto.

Va peraltro segnalato che la disposizione sopra riprodotta non fa riferimento al caso in cui la mancanza di riferimenti, dichiarazioni o attestazioni non siano dipesi «dall'inesistenza dei dati catastali o dalla loro difformità dallo stato di fatto». La nullità sanabile può infatti dipendere anche dalla circostanza che dichiarazioni, menzioni ed attestazioni non siano stati effettuati a causa della *difformità dei dati catastali* rispetto alla situazione di fatto (oltre che – come pacificamente affermato dalla dottrina sin dall'indomani dell'introduzione della disciplina della conformità catastale – dall'*inesistenza di essi, quando l'unità immobiliare non sia censita nel catasto fabbricati*). *Quid iuris*, allora, in tale ipotesi? Il problema non sorge in caso di fabbricati addirittura non accatastrati al momento dell'atto da confermare, posto che in tal caso non sussisterebbe neanche la planimetria depositata in catasto. Ma nell'ipotesi di difformità? Può ammettersi la confermabilità di un atto che indicava dati catastali (che erano effettivamente) difformi rispetto allo stato di fatto, come ad esempio, la consistenza, il piano, l'edificio? La risposta deve essere negativa, nonostante il dato letterale, per ragioni sostanziali ricollegabili alla *ratio* della norma violata: l'indicazione in catasto di dati catastali difformi comporta l'attribuzione di una rendita catastale non corretta, e questa è la conseguenza che il legislatore, con la sanzione di nullità, ha voluto scongiurare.

#### **B) – Possibile struttura unilaterale dell'atto di conferma.**

Il comma 1-ter dell'art. 29 dispone poi che – ricorrendo i presupposti sopra elencati – «*l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti*». Come nelle altre fattispecie di conferma oggetto di espressa disciplina (*ex artt. 30, comma 4-bis, e 46, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001, ed ex art. 40 della legge n. 47/1985*), anche in quest'ipotesi quindi la conferma può provenire da una sola delle parti (quindi anche ad opera dell'acquirente), che può rendere ogni dichiarazione a tal fine necessaria. Con la precisazione, peraltro, che in caso di parte plurisoggettiva è necessaria la conferma ad opera di tutti i componenti della stessa (es., più acquirenti). Mentre nulla osta, in presenza di un atto contenente più negozi giuridici – ove però la mancanza di dichiarazioni o menzioni riguarda soltanto l'oggetto di uno di essi – a che la conferma provenga unicamente dalla parte del negozio riguardo al quale dichiarazioni e menzioni fanno difetto.

#### **C) – Forma dell'atto di conferma.**

La conferma può aver luogo «*mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi*». Pure a questo riguardo viene ricalcata la disciplina delle altre ipotesi di conferma legislativamente normate, e si richiede in particolare che l'atto di conferma sia redatto nella «*stessa forma*» concretamente

utilizzata per il precedente atto (non essendo sufficiente che venga adottata la «forma minima» richiesta per la relativa validità e trascrivibilità). In pratica, se l'atto da confermare è redatto in forma pubblica, non è sufficiente che la conferma sia perfezionata con scrittura privata autenticata.

**2) – Riflessi sistematici. Natura della nullità ex art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985.**

Come si è visto, la conferma dell'atto nullo per violazione del comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52/1985 è consentita a condizione che la mancanza del riferimento o della dichiarazione ovvero dell'attestazione richiesti dal comma 1-bis non siano dipesi «*dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto*». Ciò induce a riflettere sulla natura della nullità di cui trattasi, e soprattutto a chiedersi se la legge commini o meno tale sanzione nell'eventualità in cui – pur essendo presenti in atto le dichiarazioni e menzioni richieste – le stesse siano mendaci o inesatte.

Va fatta, al riguardo, un'importante premessa. A differenza di quanto previsto dagli artt. 30 e 46 del d.p.r. n. 380/2001, e dagli artt. 17, 18 e 40 della legge n. 47/1985 (che prescrivono determinate dichiarazioni ed allegazioni con riferimento ad «*atti pubblici*» e «*scritture private*» di qualsiasi tipo, con la conseguenza che la relativa omissione fa venir meno il *requisito formale richiesto dall'art. 1350 c.c. per la validità del negozio*), le dichiarazioni e menzioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, in tema di conformità catastale, devono essere inserite, a pena di nullità, *unicamente per gli «atti pubblici» e le «scritture private autenticate»*. Ciò ha indotto a ritenere, sin dal momento dell'introduzione della nuova disciplina, che in questo caso la nullità non sia né «sostanziale» né «formale», bensì «*documentale*»: essa, cioè, non riguarda il negozio giuridico (come nei casi succitati), bensì unicamente il «*documento autentico*», e l'effetto di detta nullità si esaurisce sostanzialmente nel privare il medesimo documento dell'attributo dell'autenticità<sup>9</sup>. Un po' come avviene, *mutatis mutandis*, per l'atto estero sprovvisto di legalizzazione o di *apostille*, che non è per ciò solo nullo, ma che risulta privo nell'ordinamento interno del carattere dell'autenticità. Questa figura della «*nullità documentale*» non è, d'altra parte, sconosciuta nel nostro ordinamento: vi rientrano, in particolare, *le nullità comminate riguardo all'atto pubblico dall'art. 58 della legge n. 89/1913* (legge notarile), a cui non consegue la nullità del negozio giuridico: tant'è vero che ne è possibile la c.d. *conversione formale* a norma dell'art. 2701 c.c. in scrittura privata, anche autenticata: l'art. 58, comma 1, richiama al riguardo espressamente la corrispondente norma del codice civile del 1865 («*L'atto notarile è nullo, salvo ciò che è disposto dall'art. 1316 del Codice civile*»), ed il richiamo oggi va pacificamente riferito a detto art. 2701 c.c. Nel caso in esame, si è ritenuto quindi che l'atto nullo ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985 debba essere senz'altro «convertito» in scrittura privata (non autenticata), ove non sussistano altre cause di nullità (formale o sostanziale)<sup>10</sup>.

Fino ad adesso, peraltro, non essendo consentita la conferma della nullità in

<sup>9</sup> Per tale ricostruzione, cfr. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano 2010, p. 56 ss.

<sup>10</sup> PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 58 ss.

esame, pur essendo valido il negozio giuridico la sua natura documentale (a seguito della conversione in scrittura privata non autenticata), si poneva il problema della sorte della trascrizione ciò nonostante eseguita (anche perché il comma 1-bis non commina espressamente un divieto di trascrizione<sup>11</sup>). Si è al riguardo ritenuto che il difetto di autenticità del titolo ex art. 2657 c.c. comporti invalidità della trascrizione: non nella forma dell'invalidità radicale ed assoluta ex art. 2665 c.c. (in quanto in questo caso dalla nota non è desumibile alcuna incertezza riguardo all'oggetto della trascrizione), bensì nella forma dell'*impugnabilità* a norma dell'art. 2652, n. 6, c.c., che espressamente menziona l'*invalidità della trascrizione*: con l'ulteriore riflesso del *possibile effetto «sanante» della pubblicità, nei confronti del terzo subacquirente di buona fede, decorsi cinque anni dalla data della trascrizione invalida*<sup>12</sup>.

La nuova disciplina dettata dal comma 1-ter dell'art. 29, a ben vedere, non fa venir meno la validità di nessuna delle conclusioni sopra riportate. Si richiede, è vero, che la mancanza delle dichiarazioni e menzioni non sia dipesa *«dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto»*, ma si postula comunque che nell'atto dette dichiarazioni e menzioni non fossero contenute. In altri termini, la norma non afferma – né lo potrebbe – che vi è nullità allorché dichiarazioni e menzioni siano inserite in atto, pur essendo le stesse inesatte o mendaci.

Conseguentemente, (anche) a seguito della novella in esame:

A) – se l'atto non conteneva le dichiarazioni e menzioni prescritte dal comma 1-bis, ma la conformità catastale «sostanziale» allo stato di fatto (sia delle planimetrie che dei dati catastali) sussisteva, l'atto nullo è senz'altro confermabile;

B) – se invece l'atto non conteneva le dichiarazioni e menzioni prescritte dal comma 1-bis, e la conformità catastale «sostanziale» allo stato di fatto (delle planimetrie oppure solamente dei dati catastali) non sussisteva, l'atto nullo non è confermabile;

C) – se infine l'atto conteneva le dichiarazioni e menzioni prescritte (e quindi è documentalmente ineccepibile), ma la conformità catastale «sostanziale» allo stato di fatto (delle planimetrie oppure dei dati catastali) non sussisteva (a causa di *errore* del dichiarante, ma anche in conseguenza di *mendacio*) l'atto deve ritenersi valido (e quindi non bisognoso di conferma)<sup>13</sup>. Questa conclusione non sembra poter essere inficiata dall'orientamento giurisprudenziale che, con riguardo alle nullità urbanistiche, ha affermato un dovere della parte di affermare la verità (nell'interesse pubblicistico sotteso alle prescrizioni di dichiarazioni e menzioni urbanistiche), e conseguentemente ha ritenuto che in tali casi la parte medesima risponda penalmente per falsità in atto pubblico<sup>14</sup>. Va infatti *distinto il profilo del*

---

<sup>11</sup> Trib. Udine 29 gennaio 2015, in *Giur. it.*, 2015, p. 1095 («L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, pur prevedendo la nullità dell'atto per mancato inserimento dei dati necessari all'identificazione catastale del bene, nonché dei dati attinenti alle planimetrie depositate in catasto e della relativa dichiarazione della corrispondenza allo stato di fatto, non ne prevede la non trascrivibilità, ben potendo le parti o i terzi interessati far eventualmente valere la nullità dell'atto, indipendentemente dall'avvenuta trascrizione dello stesso»).

<sup>12</sup> PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 57.

<sup>13</sup> In tal senso, v. già PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 64 ss.

<sup>14</sup> Cass. pen. 30 novembre 2011, n. 11628, in *Riv. pen.*, 2012, p. 620, ed in *Arch. locazioni*, 2012, p. 389; Cass. pen. 3 giugno 2008, n. 35999, in *Foro it.*, Rep. 2009, voce *Falsità in atti*, n. 60.

*comportamento della parte, obbligata a rendere la dichiarazione in atto, ed il profilo della validità del negozio giuridico: il primo aspetto non può incidere sul secondo, come può evincersi dal dibattito – peraltro non ancora pervenuto a conclusioni condivise – a proposito dei rapporti tra contratto e reato*<sup>15</sup>.

Quindi, se la parte alienante o condividente ha dichiarato che le planimetrie e i dati catastali erano conformi allo stato di fatto, mentre in realtà non lo erano, l'atto è valido, ferma la sua responsabilità civile ed eventualmente penale. Ovviamente, in caso di errore, la parte dichiarante potrà sempre rettificare successivamente la propria dichiarazione (ad esempio, a seguito di presentazione di nuove planimetrie catastali conformi, dichiarare la reale situazione di corrispondenza dello stato di fatto). Mentre, alla luce della peculiarità di tali situazioni, deve comunque escludersi la possibilità di far ricorso al procedimento di rettifica disciplinato dall'art. 59-bis l. not.<sup>16</sup>.

In definitiva, quindi, anche a seguito della novella in esame deve ritenersi che:

– in presenza di una dichiarazione mendace, inesatta o erronea dell'alienante o dei condividenti, l'atto che contenga la dichiarazione richiesta dal comma 1-bis dell'art. 29 sia e rimanga valido, e non necessiti quindi di conferma;

– la nullità comminata dal suddetto comma 1-bis abbia *natura meramente documentale* (e certamente non sostanziale);

– sia, conseguentemente, *assicurata la sicurezza dei traffici giuridici nel caso di dichiarazione formalmente idonea ma sostanzialmente inesatta, erronea o mendace*, perché in tale ipotesi l'atto è valido (e non occorre neanche attendere il decorso dei cinque anni, ex art. 2652, n. 6, c.c., affinché il terzo subacquirente possa acquistare validamente il diritto sull'immobile).

### **3) – Riflessi della conferma sull'eventuale responsabilità disciplinare del notaio.**

In caso di ricevimento o autenticazione di atto nullo per violazione dell'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, la giurisprudenza ha affermato la responsabilità

<sup>15</sup> Cfr., al riguardo, DI AMATO, *Contratto e reato. Profili civilistici*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio nazionale del notariato*, diretto da P. PERLINGIERI, Napoli 2004; PEDICINI, *Contratto e reato*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento*, Torino 2007, \*\*\*, I, p. 374; DI MARZIO, *Illiceità penale della condotta e invalidità del contratto*, in *Contratti*, 2013, p. 307; POLIDORI, *Illiceità della funzione negoziale e reato*, in *Rass. dir. civ.*, 2012, p. 510; APREA, *Sulla nozione di profitto del reato commesso nell'esecuzione di un contratto (nota a Cass. 3 maggio 2011, n. 17064)*, in *Giur. it.*, 2012, p. 402; DI AMATO, *Note introduttive sul rapporto tra contratto e reato*, in *Studi in onore di P. Schlesinger*, II, Milano, 2004, p. 1123.

Nel caso di circonvenzione di incapace, tuttavia, la giurisprudenza ha ritenuto che «nel caso in cui la stipulazione di un negozio giuridico costituisca effetto diretto della consumazione del reato di circonvenzione di incapace, ravvisandosi una violazione di norme di ordine pubblico, l'atto deve essere dichiarato radicalmente nullo per violazione di norme imperative». Cfr., al riguardo, MENDOLA, *Circonvenzione di incapaci e violazione di norme imperative (nota a Cass. 20 aprile 2016 n. 7785)*, in *Giur. it.*, 2017, p. 39; RIVA, *Sulla sorte del contratto concluso per effetto di circonvenzione d'incapace (nota a Cass. 20 aprile 2016 n. 7785)*, in *Giur. it.*, 2017, p. 39.

<sup>16</sup> Il procedimento di rettifica disciplinato dall'art. 59-bis della legge notarile presuppone un «errore materiale» riferito a dati preesistenti all'atto (nella specie, i dati preesistenti sarebbero le planimetrie e/o i dati catastali). L'errore nella documentazione è «materiale», e quindi rettificabile a norma dell'art. 59-bis, solo nella misura in cui sia «inequivoco», e non dia luogo ad incertezza alcuna, né implichi la necessità di ricostruire mediante attività di interpretazione o ricorso a dati estrinseci il reale contenuto della dichiarazione. Per poter parlare di errore materiale rettificabile, quindi, i «dati preesistenti» da ricostruire possono emergere, esclusivamente, o dallo stesso documento autentico da rettificare, o da altro documento o pubblico registro preesistente, avente la medesima efficacia probatoria. Nella fattispecie in esame, invece, si richiede un raffronto tra planimetrie, dati catastali e «situazione di fatto», il che non può essere evidentemente fatto dal notaio.

disciplinare del notaio a norma dell'art. 28, n. 1, l. not.<sup>17</sup>. Un orientamento che non sembra però condivisibile, tenuto conto del fatto che si tratta qui di *nullità puramente documentale*, e che non vi sono i presupposti per definire «proibito dalla legge» un atto che difetti di menzioni, pur obbligatorie, che si collocano unicamente sul piano documentale. Soprattutto perché, come già visto, la nullità non è comminata per le semplici scritture private (pur idonee ad integrare la forma prescritta *ad validitatem* dall'art. 1350 c.c.), e coerentemente la sanzione non riguarda il negozio (il «contenuto»), bensì unicamente il documento (il «contenente»): il che giustifica la conversione formale a norma dell'art. 2701 c.c. In definitiva, *ciò che è in gioco* in caso di violazione del comma 1-bis dell'art. 29 è *unicamente* – come sopra argomentato – *la validità della trascrizione eseguita, e non risulta che il compimento di una trascrizione invalida esponga mai il notaio alla sanzione disciplinare conseguente alla violazione dell'art. 28, n. 1, l. not.* (stante anche il tenore testuale della disposizione).

Ciò premesso, occorre verificare quale possa essere – nell'ipotesi in cui per assurdo si ritenesse applicabile alla fattispecie l'art. 28, n. 1, l. not. – il riflesso sulla eventuale responsabilità disciplinare notarile della confermabilità dell'atto nullo, a norma dell'art. 29, comma 1-ter, della legge n. 52/1985.

Come è noto, la questione è espressamente affrontata dall'art. 47, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 (e, anteriormente, dall'art. 21 della legge n. 47/1985): disposizione ai sensi della quale *«Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima»*<sup>18</sup>. Va preliminarmente osservato che non è casuale che la disposizione non sia stata riprodotta nel contesto in esame: la sua assenza dimostra ulteriormente come non vi sia, qui, violazione dell'art. 28 l. not. (in ambito urbanistico è stato, infatti, necessario a tal fine affermare espressamente che *«Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli ... costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89»*). Supposto però che tale responsabilità sia comunque configurabile, va osservato che in ambito urbanistico essa sussiste unicamente per gli atti nulli *«non convalidabili»*. È evidente che non può ragionevolmente sostenersi che da un lato vi sia responsabilità disciplinare per violazione del comma 1-bis dell'art. 29 in oggetto, e d'altro lato però tale responsabilità sussista anche a fronte della convalidabilità: a tacer d'altro, la disparità di trattamento tra le due tipologie di nullità – quella «catastale» e quella «urbanistica» – non solo sarebbe ingiustificabile ed in contrasto con i principi di uguaglianza e ragionevolezza, ma sarebbe addirittura

<sup>17</sup> Cass. 3 giugno 2016 n. 11507, in *Riv. not.*, 2016, p. 701, ed in *Vita not.*, 2016, p. 1366; Cass. 11 ottobre 2016, n. 20465, in *Riv. not.*, 2017, p. 131.

<sup>18</sup> Per l'inapplicabilità al notaio di sanzioni disciplinari, a fronte di stipula di atti nulli ma convalidabili (art. 47 del D.P.R. n. 380/2001, e anteriormente art. 21 della legge n. 47/1985), Trib. L'Aquila 13 dicembre 1995, in *Gazz. not.*, 1996, p. 47; App. Napoli 28 settembre 1994, in *Gazz. not.*, 1995, p. 234; Cass. 2 novembre 1992 n. 11862, in *Riv. not.*, 1993, p. 914, ed in *Giur. it.*, 1994, I, 1, c. 653, con nota di TOZZI, *La peculiare conferma prevista negli art. 17, 4° comma e 40, 3° comma, l. n. 47 del 1985*; Trib. Milano 15 dicembre 1992, in *Riv. not.*, 1993, p. 161; Trib. Taranto 12 maggio 1988, in *Riv. not.*, 1989, p. 627; App. Lecce 26 settembre 1988, in *Riv. not.*, 1989, p. 627; Trib. Termini Imerese 20 gennaio 1987, in *Vita not.*, 1987, p. 385.

incomprensibile se si tien conto che la nullità in ambito urbanistico è molto più grave e investe non solo il documento ma addirittura il negozio giuridico. D'altra parte, l'esclusione di responsabilità disciplinare del notaio a fronte della sanabilità della nullità appare espressione di un principio generale, tant'è vero che la stessa è stata affermata sul presupposto che la nullità in oggetto non sia «assoluta», proprio in quanto sanabile<sup>19</sup>. Non è, cioè, necessaria una specifica previsione al fine di esonerare da responsabilità disciplinare il notaio ogni qualvolta l'atto nullo sia convalidabile, anche perché ad essere tipiche ed eccezionali (ed insuscettibili come tali di estensione analogica) sono le norme sanzionatorie, non invece quelle che ne delimitano l'ambito di operatività.

In sintesi, quindi, deve escludersi che alla violazione dell'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985 possa conseguire la responsabilità disciplinare notarile di cui all'art. 28, n. 1, l. not.; ma nell'eventualità in cui si aderisse alla contraria opinione, dovrebbe comunque ritenersi che nei casi di convalidabilità dell'atto ai sensi del comma 1-ter (a prescindere, in effetti, dal fatto che un atto di conferma sia effettivamente perfezionato), l'art. 28 della legge notarile sia in ogni caso inapplicabile.

#### **4) – Il problema della conferma ad opera degli aventi causa delle parti.**

Non vi è dubbio che la conferma contemplata dal comma 1-ter possa provenire anche dagli eredi di una delle parti, nella loro qualità di successori universali (che subentrano quindi anche nella qualifica di parte contrattuale).

La legge non contempla, invece, espressamente la conferma ad opera di successivi subacquirenti (a differenza di quanto espressamente previsto dall'art. 30 del d.p.r. n. 380/2001, come novellato dalla legge n. 246/2005, riguardo alla conferma degli atti privi di certificato di destinazione urbanistica). Si pone, pertanto, il problema della possibilità, per gli aventi causa della parte acquirente, di confermare l'atto nullo. Questione di notevole rilevanza, se si tiene conto del fatto che a seguito dell'alienazione l'originaria parte contrattuale può non avere interesse alla conferma, contrariamente ai suoi aventi causa.

Il problema si è posto già a proposito dell'art. 46, comma 4, del d.p.r. n. 380/2001, che a differenza dell'art. 30, comma 4-bis, non menziona espressamente la conferma ad opera degli aventi causa; ed è stato risolto – in assenza di un ragionevole motivo per differenziare le due discipline – nel senso che la previsione dell'art. 46, comma 4, sia estensibile *analogicamente* (quanto al profilo in esame) all'ipotesi della conferma determinata da omissione o incompletezza delle dichiarazioni urbanistiche relative ai fabbricati, alla quale devono quindi ritenersi legittimati anche gli aventi causa a titolo particolare di una delle parti dell'atto nullo. Anche perché la «disponibilità» della situazione giuridica sostanziale deve ritenersi transitata, a tutti gli effetti, nella sfera giuridica dell'avente causa.

Allo stesso modo deve concludersi in relazione alla fattispecie in esame: in assenza di una «eccezionalità» della previsione riferita agli aventi causa, contenuta nell'art. 30 del d.p.r. n. 380/2001, deve ritenersi che la stessa sia estensibile anche alla conferma di cui all'art. 29, comma 1-ter, della legge n. 52/1985.

<sup>19</sup> Cass. 14 febbraio 2008, n. 3526, in *Riv. not.*, 2008, p. 1414, ed in *Vita not.*, 2009, p. 715.

**5) – La pubblicità immobiliare dell’atto di conferma ed i conflitti circolatori.**

Il profilo della pubblicità immobiliare dell’atto di conferma non è disciplinato espressamente dal comma 1-ter dell’art. 29 in esame (come non lo è, del resto, da parte degli artt. 30 e 46 del d.p.r. n. 380/2001).

La questione, come è noto, è discussa da tempo in relazione alla *pubblicità dell’atto di convalida del contratto annullabile*, ove si controverte non tanto se una pubblicità debba essere effettuata, ma piuttosto su quali debbano essere le relative modalità attuative (trascrizione o annotazione). È vero che il contratto annullabile, per espressa disposizione di legge, produce i suoi effetti fino alla pronuncia di annullamento, mentre nella fattispecie delle *nullità urbanistiche* il negozio giuridico è nullo e come tale *nullum producit effectum*, per cui – salva la c.d. pubblicità sanante ex art. 2652 n. 6 c.c., nei rapporti con il terzo subacquirente di buona fede – la trascrizione dell’atto nullo non produce alcuno dei suoi effetti *tipici*. In questi ultimi casi, quindi, *l’atto di conferma*, stipulato ai sensi della legge n. 47/1985 e del d.p.r. n. 380/2001, *deve essere trascritto (a norma dell’art. 2644 c.c.), e non semplicemente annotato*<sup>20</sup>. Ai fini della trascrizione informatizzata, è del resto previsto un apposito codice convenzione (149 – «Atto di conferma [quando previsto da leggi speciali]») per la trascrizione di cui trattasi.

Ancora diversa è, tuttavia, la fattispecie in tema di *conformità catastale*, disciplinata dall’art. 29, comma 1-ter, in esame. Qui, come si è visto, *il negozio giuridico è valido e produttivo dei propri effetti sostanziali (trasferimento della proprietà; trasferimento o costituzione di diritti reali; scioglimento della comunione)*. *L’invalidità è unicamente documentale e pregiudica (solo) la natura autentica del titolo*, con ciò *inficiando uno dei requisiti relativi al titolo* (quello prescritto dall’art. 2657 c.c.) *necessari per la validità della trascrizione*. Si è visto anche che *la trascrizione dell’atto nullo per violazione del comma 1-bis dell’art. 29 non è radicalmente nulla e improduttiva di effetti (ex art. 2665 c.c.), ma è solo impugnabile a norma dell’art. 2652, n. 6, c.c., e produce quindi i propri effetti fino all’eventuale pronuncia di invalidità*.

Di più. *Deve ritenersi che a seguito della conferma la nullità documentale venga meno retroattivamente* (in conformità ai principi generali), *e che conseguentemente a partire dal perfezionamento dell’atto di conferma non sia più possibile ottenere una pronuncia di invalidità della trascrizione eseguita sulla base di titolo (nullo e) non autentico*, a norma dell’art. 2652, n.6, del codice civile.

Ne deriva che *l’effetto giuridico dell’atto di conferma ex art. 29, comma 1-ter, della legge n. 52/1985 non è equiparabile a quello di cui agli artt. 30 e 46 del d.p.r. n. 380/2001*: in questi ultimi casi per effetto (combinato con l’atto confermato) della conferma si produce l’effetto traslativo, mentre nella fattispecie qui all’esame l’effetto traslativo si era comunque prodotto anteriormente, ancorché sulla base di un titolo «nullo» (*rectius*, non autentico), con esecuzione di una *trascrizione «impugnabile», ma efficace fino all’eventuale pronuncia di invalidità*. Efficace e, ovviamente, *produttiva ab initio degli effetti di cui agli artt. 2644 e 2650 c.c.*

<sup>20</sup> Cfr. sul punto GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, Milano 1998, p. 413 ss. (il quale peraltro parte da una particolare concezione della conferma, intesa quale atto di natura attributiva e quindi sostanzialmente con efficacia traslativa); ETTORRE-SILVESTRI, *La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale*, Milano 1991, p. 199-200.

Sembra, pertanto, più corretto ritenere che la conferma di cui al comma 1-ter dell'art. 29 debba essere unicamente annotata a margine dell'originaria trascrizione dell'atto confermato, come riflesso del fatto che detta trascrizione spiega i suoi effetti a partire dalla sua originaria esecuzione. D'altra parte, l'annotazione appare essere la formalità maggiormente idonea al fine di rendere legalmente conoscibile ai terzi (con effetto di pubblicità notizia) l'avvenuta «sanatoria» della nullità documentale. Fermo restando che l'effetto di pubblicità notizia può essere ottenuto (sia pure in modo meno «efficiente») anche in conseguenza di una *nuova trascrizione*, eseguita a carico dell'originario alienante ed a favore dell'originario acquirente in base all'atto nullo, *deve ritenersi che l'eventuale nuova formalità trascrittiva non potrebbe produrre gli effetti di cui agli artt. 2644 e 2650 c.c., sul presupposto – sopra illustrato – che detti effetti sono già prodotti dalla formalità originaria*.

Quanto agli eventuali conflitti circolatori, occorre anche a tale riguardo confrontare le caratteristiche della fattispecie in esame con quelle della conferma di atti nulli per difetto di formalità «urbanistiche». In quest'ultimo caso (ove – lo si ricorda – sia l'atto (negozio) che l'originaria trascrizione eseguita prima della conferma non sono produttivi di effetti), nel lasso temporale anteriore alla conferma proprietario, a tutti gli effetti, è l'originario alienante: un'eventuale subalienazione compiuta dall'originario acquirente è atto a non domino, ed il terzo subacquirente può far salvo il proprio acquisto soltanto alle condizioni e nei tempi previsti dall'art. 2652, n. 6, c.c.; diversamente, vale la regola per cui *nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet*.

Occorre poi considerare la norma speciale dettata dall'art. 2, comma 57, secondo periodo, della legge n. 662/1996, ai sensi della quale – nell'ipotesi di atto avente ad oggetto un fabbricato abusivo, ed a seguito di rilascio di concessione in sanatoria<sup>21</sup> – *«ove la nullità sia stata dichiarata con sentenza passata in giudicato e trascritta, può essere richiesta la sanatoria retroattiva su accordo delle parti, con atto successivo contenente gli allegati di cui al secondo comma dell'articolo 40, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, sempreché non siano nel frattempo intervenute altre trascrizioni a favore di terzi»*. In quest'ultima ipotesi il legislatore ha dettato una regola – per l'ipotesi di intervenuta concessione in sanatoria, e di accertamento giudiziale della nullità – che consente di confermare l'atto nullo nonostante l'intervenuto giudicato sulla nullità, subordinatamente peraltro all'assenza di trascrizioni a favore di terzi. In tal caso, quindi, se ad agire per ottenere la declaratoria di nullità è stata una delle parti dell'atto nullo, la conferma è sempre possibile (su accordo delle parti) ancorché sia stata effettuata la relativa pubblicità (trascrizione della domanda di nullità, e annotazione della sentenza *ex art. 2655 c.c.*); se, invece, la nullità è stata fatta valere da un terzo (che ha trascritto la domanda giudiziale di nullità, o annotato la relativa

---

<sup>21</sup> A norma dell'art. 2, comma 57, della legge n. 662/1996, *«A seguito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come integrato dai commi da 37 a 59, gli atti tra vivi la cui nullità, ai sensi dell'articolo 17 e del secondo comma dell'articolo 40, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, non sia stata ancora dichiarata, acquistano validità di diritto. Ove la nullità sia stata dichiarata con sentenza passata in giudicato e trascritta, può essere richiesta la sanatoria retroattiva su accordo delle parti, con atto successivo contenente gli allegati di cui al secondo comma dell'articolo 40, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, sempreché non siano nel frattempo intervenute altre trascrizioni a favore di terzi»*.

sentenza), deve ritenersi che la conferma non possa aver luogo (e non possa essere opposta al terzo). Parimenti, la conferma non può aver luogo nel *caso in cui un terzo (avente causa dall'originario alienante in base ad atto nullo) (A1) trascriva il proprio acquisto anteriormente alla trascrizione della conferma di cui trattasi: in questo caso, quindi, il conflitto tra detto ulteriore avente causa (A1) e l'originario acquirente in base ad atto nullo (B1) (o suoi successivi aventi causa: B2, B3, ecc.) è risolto a favore del primo (A1)*. Salva in ogni caso l'efficacia sanante del decorso del quinquennio ex art. 2652, n. 6, c.c., a favore del terzo subacquirente di buona fede (B2, B3, ...) unitamente agli altri presupposti richiesti da detta disposizione (che detta il criterio di soluzione del conflitto tra il terzo attore in nullità, che abbia tempestivamente – entro cinque anni dalla trascrizione dell'atto nullo – trascritto la domanda ex art. 2652, n. 6, c.c., ed il terzo subacquirente di buona fede). Con la precisazione che, in questo caso, oggetto dell'impugnativa ex art. 2652 n. 6 c.c. non è la trascrizione, ma l'atto trascritto.

Alla stessa stregua deve ritenersi risolubile il conflitto circolatorio conseguente alla nullità e successiva conferma (anche con atto unilaterale), nelle ipotesi – ordinarie – di conferma urbanistica a norma dell'art. 46, comma 4, del d.p.r. n. 380/2001, e dell'art. 40, comma 3, della legge n. 47/1985.

Del tutto diversa è, invece, la fattispecie in tema di conformità catastale, disciplinata dall'art. 29, comma 1-ter, della legge n. 52/1985. Qui, lo si è visto, la trascrizione originaria è produttiva dei suoi effetti tipici (almeno fino al momento in cui sia invalidata a norma dell'art. 2652, n. 6, c.c.), e quindi idonea a risolvere i conflitti circolatori, a norma degli artt. 2644 e 2650 c.c. Anche perché il negozio giuridico trascritto è produttivo dei suoi effetti sostanziali (trasferimento o costituzione di diritti reali, scioglimento della comunione): qui, anche prima della conferma, proprietario è chi ha acquistato in base all'atto nullo (rectius, non autentico) ai sensi del comma 1-bis dell'art. 29, ed i suoi aventi causa acquistano, normalmente, a domino. La conferma, qui, recupera retroattivamente il valore di atto autentico del titolo, e rende (sempre retroattivamente) la trascrizione non impugnabile ai sensi dell'art. 2652, n. 6, c.c.: ove oggetto dell'impugnativa – contrariamente all'ipotesi delle nullità urbanistiche – si intende non già l'atto trascritto, bensì la relativa trascrizione. Ciò spiega la ragione per cui, come si è detto sopra, la pubblicità dell'atto di conferma (nella forma, preferibilmente, dell'annotazione a margine dell'originaria trascrizione del titolo nullo) non è richiesta al fine di dirimere conflitti circolatori, bensì unicamente con effetto di pubblicità notizia (ulteriore ragione per optare per la formalità dell'annotazione, anziché per una nuova trascrizione).

#### **6) – Profili di diritto intertemporale.**

La disciplina della conferma, introdotta nel nuovo comma 1-ter dell'art. 29 della legge n. 52/1985, non è accompagnata da una disciplina di diritto transitorio che ne specifichi l'ambito temporale di applicazione.

Disciplina che, invece, è stata dettata in relazione alla conferma per mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni (o per difetto della prescritta dichiarazione di vigenza): l'art. 12, comma 5, della legge 28 novembre 2005 n. 246 (legge entrata in vigore il 16 dicembre 2005) dispone che *«Possono essere confermati, ai sensi delle disposizioni introdotte dal comma 4, anche gli*

*atti redatti prima della data di entrata in vigore della presente legge, purché la nullità non sia stata accertata con sentenza divenuta definitiva prima di tale data».*

Il contenuto precettivo di quest'ultima disposizione può essere scisso in due momenti:

A) – possono essere confermati anche gli atti, nulli per mancanza delle formalità di legge, redatti prima della data di entrata in vigore della legge che ha introdotto la possibilità di conferma;

B) – non possono essere confermati gli atti nulli, ove la nullità sia stata giudizialmente accertata – con sentenza passata in giudicato – anteriormente all'entrata in vigore della novella legislativa.

Quest'ultima prescrizione va poi confrontata con la regolamentazione, opposta, di cui all'art. 2, comma 57, secondo periodo, della legge n. 662/1996, che a seguito del rilascio di concessione in sanatoria prevede la possibilità di confermare l'atto nullo con atto successivo, stipulato con il concorso di tutte le parti, sempreché non siano nel frattempo intervenute altre trascrizioni a favore di terzi. In questo caso, quindi, la conferma è consentita anche dopo l'accertamento giudiziale della nullità, salvi i diritti dei terzi.

*Quid iuris*, in relazione alla fattispecie di cui all'art. 29, comma 1-ter, della legge n. 52/1985? In assenza di una disciplina di diritto intertemporale, occorre colmare la lacuna verificando se vi siano gli estremi per un'estensione in via analogica delle disposizioni sopra citate.

*Nell'ipotesi in cui non sia intervenuta sentenza definitiva di accertamento della nullità*, la risposta appare abbastanza semplice: *non si ravvisano ostacoli alla conferma nell'ipotesi in cui l'atto nullo sia stato perfezionato anteriormente all'entrata in vigore della novella*. In effetti, come già illustrato, il problema della salvaguardia dei diritti dei terzi – presente al legislatore nella fattispecie di cui all'art. 12, comma 5, della legge n. 246/2005 – non si pone nella fattispecie regolata dal comma 1-ter dell'art. 29 in oggetto, in quanto in quest'ultimo caso – salva la nullità documentale dell'atto – il negozio in esso contenuto è comunque valido e produttivo dei suoi effetti, e la trascrizione originariamente eseguita è comunque efficace ed idonea a risolvere i conflitti circolatori. *Non può, quindi, limitarsi la confermabilità dell'atto nullo per violazione del comma 1-bis, in quanto i terzi non hanno alcuna ragione di riporre affidamento sulla nullità (si ripete, meramente documentale), che comunque non incide sulla titolarità del diritto in capo all'acquirente.*

*Ma anche il pregresso accertamento della nullità con sentenza passata in giudicato non sembra incidere sulla confermabilità dell'atto nullo nell'ipotesi in esame*. Nei rapporti tra le parti, l'accertamento della nullità ha luogo con sentenza dichiarativa, che non immuta la realtà giuridica preesistente e si limita ad un accertamento (con efficacia *ex tunc*) di tale realtà: la quale, per le ragioni appena rammentate, si riduce alla privazione del carattere di autenticità del titolo, ferma restando la validità sostanziale del negozio giuridico in esso documentato. *La circostanza che tale difetto di autenticità sia giudizialmente accertato, non incidendo sulla titolarità della situazione giuridica sostanziale, non appare sufficiente al fine di escludere la confermabilità dell'atto* (che, per l'effetto, consente a sua volta di precludere con effetti retroattivi l'impugnativa della validità della trascrizione, ai sensi dell'art. 2652, n. 6, c.c.).

Quanto agli *effetti della conferma nei rapporti con i terzi*, nell'ipotesi in cui vi sia

stato accertamento giudiziale della nullità, gli stessi devono ritenersi integralmente regolati dall'art. 2652, n. 6, del codice civile. Di conseguenza:

A) – In caso di vendita da Tizio a Caio con atto nullo ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, e di successiva rivendita da Caio a Sempronio, *se la domanda di nullità è stata trascritta ai sensi dell'art. 2652, n. 6, c.c. (ovvero – circostanza da ritenersi equivalente – la sentenza di nullità è stata annotata ex art. 2655 c.c.), entro cinque anni dalla trascrizione dell'atto nullo, il terzo subacquirente Sempronio soccombe rispetto a Tizio (e ai di lui aventi causa), e ciò ancorché abbia eventualmente posto in essere un atto di conferma, anche anteriormente all'accertamento della nullità o alla proposizione della relativa domanda giudiziale;*

B) – Ipotizzando una fattispecie analoga a quella descritta sub A), in cui però Caio o Sempronio hanno *posto in essere un atto di conferma* ai sensi dell'art. 29, comma 1-ter, *dopo l'accertamento giudiziale della nullità dell'atto tra Tizio e Caio, deve ritenersi che il terzo subacquirente Sempronio faccia comunque salvo il proprio acquisto – se lo ha trascritto ed ha acquistato in buona fede – se la domanda giudiziale di nullità non sia stata trascritta, o sia stata trascritta dopo i cinque anni dalla trascrizione dell'atto nullo e dopo la trascrizione dell'acquisto del terzo.*

#### 7) – *Trattamento tributario dell'atto di conferma.*

Ai sensi del novello comma 1-ter dell'art. 29, «*L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23*».

La disposizione può essere compresa solo se messa in relazione al disposto del richiamato art. 10, comma 3, del d. lgs. n. 23/2011: quest'ultimo stabilisce che «*Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2<sup>22</sup> e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta*».

La disposizione del comma 1-ter deve essere quindi interpretata nel senso che *sia l'atto di conferma, sia le formalità ad esso derivanti (in particolare, le formalità da eseguirsi nei registri immobiliari) costituiscono «atti e formalità direttamente conseguenti» all'atto confermato.*

Conseguentemente:

1) – all'atto di conferma si applica l'imposta di registro in misura fissa, salvo che sia convenuto un corrispettivo per la conferma o convalida (art. 30 del D.P.R. 131/1986);

2) – quanto all'imposta ipotecaria, come precisato dalla [Circ. Agenzia Entrate 21 febbraio 2014, n. 2/E](#) in relazione agli atti di conferma ex artt. 30 e 46 del d.p.r. n. 380/2001, o ex art. 40 della legge n. 47/1985, occorre distinguere:

---

<sup>22</sup> L'art. 10, comma 1, del d. lgs. n. 23/2011, richiama a sua volta gli «*atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi*», soggetti ad imposta di registro proporzionale con aliquota del 9% (nei casi ordinari) o del 2% (se prima casa). Il successivo comma 2 dispone che «*Nei casi di cui al comma 1, l'imposta, comunque, non può essere inferiore a 1.000 euro*».

a) se l'atto traslativo nullo, ex art. 29, comma 1-bis, è stato stipulato successivamente al 1° gennaio 2014, e rientra tra quelli assoggettati all'imposta proporzionale di registro di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, l'atto di conferma è soggetto (oltre che ad imposta di registro nella misura fissa di euro 200), ad imposta ipotecaria nella misura fissa di euro 50, ed è esente da imposta di bollo, da tassa ipotecaria e da tributi speciali catastali;

b) ove invece l'atto nullo – rientrante nelle suddette tipologie – sia stato stipulato entro il 31 dicembre 2013, all'atto di conferma si applicano le imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa di euro 200 ciascuna, nonché l'imposta di bollo nella misura di euro 155, e si applicano normalmente le tasse ipotecarie (ma non i tributi catastali, non essendo l'atto soggetto a voltura);

3) – nel caso in cui l'atto confermato ai sensi del comma 1-ter dell'art. 29 non rientri nella disciplina dell'art. 10, commi 1 e 2, del d. lgs. n. 23/2011 (ad esempio, donazione, o divisione), vale il regime sopra indicato al n. 2), lett. b): oltre all'imposta fissa di registro di euro 200, si applicano l'imposta ipotecaria nella misura fissa di euro 200, nonché l'imposta di bollo nella misura di euro 155, e si applicano normalmente le tasse ipotecarie (ma non i tributi catastali, non essendo l'atto soggetto a voltura).

Agli effetti di cui sopra, appare opportuno precisare in atto che lo stesso non darà luogo ad alcuna voltura catastale, essendo stata quest'ultima eseguita sulla base dell'atto confermato.

#### **8) – Annotazione repertoriale dell'atto di conferma.**

Riguardo all'atto di conferma di cui trattasi, il parametro repertoriale per oneri e contribuzioni, precedentemente basati sulla tariffa notarile, dovuti alla Cassa nazionale del notariato e al Consiglio nazionale del notariato e agli archivi notarili, è pari ad euro 46 (art. 6, lett. d), n. 5, del D.M. 27 novembre 2012, n. 265), a meno che sia convenuto un corrispettivo per la convalida o conferma: ipotesi nella quale deve ritenersi applicabile il parametro graduale al 100%, calcolato su tale importo (tabella «A» allegata al suddetto D.M. n. 265/2012).

Cfr. infine, a commento della suesposta disciplina, il [Dossier di documentazione](#) degli uffici studi parlamentari.

## **DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO**

Con [D. Lgs. 25 maggio 2017, n. 90](#) (in Suppl. ord. n. 28 alla G.U. n. 140 del 19.6.2017 – [Avviso di rettifica](#) in G.U. n. 149 del 28.6.2017), in vigore dal 4 luglio 2017, è stata data attuazione alla [Direttiva \(UE\) 2015/849 del 20 maggio 2015](#), relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (recante modifica delle Direttive 2005/60/CE e 2006/70/CE e attuazione del Regolamento (UE) n. 2015/847, riguardante i dati informativi che accompagnano i trasferimenti di fondi; e che ha abrogato il regolamento (CE) n. 1781/2006)<sup>23</sup>. Tratto fondamentale della

<sup>23</sup> Cfr. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO – COMMISSIONE ANTIRICICLAGGIO, *Adeguata verifica della clientela, obblighi di conservazione dei dati e delle informazioni e segnalazione di operazione sospetta nel nuovo decreto antiriciclaggio – Quali le principali novità?*, in *CNN Notizie* del 27 giugno 2017; *CAPOLUPO, La nuova disciplina*