

# Capitolo I

## Problemi generali

**Sommario:** 1. La trascrizione tra interessi privati e interessi pubblici. – 2. I vincoli di interesse pubblico. – 3. La legislazione regionale e: a) i trasferimenti di beni. – 4. (*segue*) b) i vincoli di destinazione. – 5. Il principio di tipicità in generale ... – 6. (*segue*) ... e in particolare la inapplicabilità in via analogica delle disposizioni in tema di cancellazione della trascrizione. – 7. La trascrizione con efficacia costitutiva: considerazioni generali ... – 8. (*segue*) ... ed ipotesi dubbie: a) la trascrizione dell'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario. – 9. (*segue*) b) l'art. 2645 *ter* c.c.

### 1. La trascrizione tra interessi privati e interessi pubblici

La trascrizione, istituto nato per risolvere conflitti tra privati, ha assunto nella attuale evoluzione normativa una pluralità di funzioni in vista del soddisfacimento di interessi che trascendono quelli dei privati in relazione all'acquisto di diritti su singoli beni immobili<sup>1</sup>.

Un primo filone di provvedimenti normativi, pur rimanendo nell'orbita privatistica, attraverso modifiche al codice civile, appare finalizzato all'aumento della sicurezza nella circolazione giuridica, colmando le lacune del sistema di pubblicità immobiliare al fine precipuo di rendere conoscibili ed all'occorrenza opponibili ulteriori fattispecie rispetto a quelle origina-

---

<sup>1</sup>G. PETRELLI, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, p. 692. Nel senso che nel corso del tempo la trascrizione ha svolto funzioni nuove di stampo più marcatamente pubblicistico, venendo in particolare utilizzata quale strumento di controllo urbanistico ovvero per esigenze di pubblica sicurezza, di prevenzione antimafia e repressione degli illeciti penali e amministrativi, per tutela dei beni culturali e ambientali, per assicurare il razionale utilizzo dei fondi agricoli ovvero lo sviluppo delle attività turistiche, ecc., cfr. P.L. PORTALURI, *Vecchie e nuove funzioni della trascrizione, nel rapporto problematico con gli interessi pubblici*, in *Pubblicità degli atti e delle attività*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2014, p. 435.

riamente contemplate nel codice civile. Così è stata introdotta la menzione nelle note di trascrizione del regime patrimoniale della famiglia delle parti; è stata prevista la trascrizione del contratto preliminare; è stata consentita la trascrizione di vincoli di destinazione; è stato introdotto un limite ventennale al fine dell'esperimento da parte dei legittimari dell'azione di restituzione nei confronti dei terzi conseguente alla riduzione delle donazioni, in parallelo alla possibilità di trascrizione dell'atto di opposizione alla donazione; è stato introdotto il limite ventennale della efficacia della trascrizione delle domande giudiziali e del pignoramento.

Altre disposizioni, nell'ambito della c.d. pubblicità-notizia, perseguono la finalità di rendere più agevolmente conoscibili, a svariati fini, le vicende relative agli immobili. In particolare, con l'utilizzo della trascrizione quale *dies a quo* a fini della decorrenza del termine per l'esercizio di impugnative (art. 184 c.c.) o del riscatto (art. 8, l. 26 maggio 1965, n. 590; art. 39, l. 27 luglio 1978, n. 392), con la trascrizione della sentenza di fallimento e del decreto di ammissione al concordato preventivo (artt. 88, co. 2°, e 166, l. fall.), con la trascrizione del provvedimento di regolarizzazione del titolo di proprietà (art. 3, l. 10 maggio 1976, n. 346).

La trascrizione è stata utilizzata per rendere edotti i terzi in ordine a vicende future interessanti i beni immobili, per cui in tema di procedimento per la composizione delle crisi da sovraindebitamento l'art. 18, d.l. 18 ottobre 2012, n. 179, che ha sostituito il co. 2° dell'art. 10, l. 27 gennaio 2012, n. 3, ha previsto che il decreto con il quale giudice dispone la fissazione dell'udienza per l'esame della proposta di accordo, che soddisfi determinati requisiti, ove il piano preveda la cessione o l'affidamento a terzi di beni immobili, deve essere trascritto a cura dell'organismo di composizione della crisi, presso gli uffici competenti.

In tale prospettiva l'art. 34, co. 5°, d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159, prevede che il provvedimento con il quale il tribunale dispone l'amministrazione giudiziaria dei beni utilizzabili direttamente o indirettamente per lo svolgimento di attività economiche da persone nei confronti delle quali è stata proposta o applicata una misura di prevenzione, ovvero di persone sottoposte a procedimento penale per determinati delitti, qualora tra tali beni siano compresi immobili, deve essere trascritto presso i pubblici registri entro trenta giorni dalla sua adozione, a cura dell'amministratore giudiziario nominato.

Non è ben chiaro il senso dell'art. 11, co. 2°, d.lgs. 22 giugno 2007, n. 109 ("Misure per prevenire contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo e l'attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza inter-

nazionale”), il quale prevede che, nel caso di sussistenza di beni immobili, la relazione del nucleo speciale polizia valutaria della Guardia di Finanza redatta a seguito delle segnalazioni o comunicazioni di cui rispettivamente ai precedenti artt. 6 e 7 deve essere trasmessa “ai competenti uffici, ai fini della trascrizione del congelamento nei pubblici registri”.

In altri casi è stata prevista la trascrizione al fine di soddisfare vari interessi di natura pubblica<sup>2</sup>, come la trascrizione di atti e provvedimenti di natura urbanistica (convenzioni urbanistiche, vincoli urbanistici di destinazione, ordinanze di accertamento di lottizzazione abusiva), la trascrizione di vincoli pubblicistici di indisponibilità conseguenti a misure di prevenzione antimafia ed a provvedimenti di sequestro, confisca e simili, la trascrizione dei vincoli di indivisibilità, culturali ed ambientali.

Infine, nella più recente legislazione varie disposizioni hanno previsto la trascrizione di provvedimenti amministrativi che non può avere altra funzione che quella di pubblicità-notizia, in considerazione della natura pubblica dei beni interessati dalla pubblicità.

L’art. 76, l. 27 dicembre 2002, n. 289, ha inserito, dopo il co. 1° dell’art. 7, d.l. 8 luglio 2002, n. 138, convertito, con modificazioni, con l. 8 agosto 2002, n. 178, il co. 1° *bis*, il quale prevede che con decreto del Ministero dell’economia, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, è trasferita all’ANAS s.p.a., in conto aumento del capitale sociale, la rete autostradale e stradale nazionale individuata con d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 461, e successive modificazioni, aggiungendo che la pubblicazione nella G.U. del decreto in questione produce gli effetti previsti dall’art. 2644 c.c. in favore dell’ANAS s.p.a., nonché gli effetti sostitutivi dell’iscrizione dei beni in catasto, precisando che il trasferimento non modifica il regime giuridico previsto dagli artt. 823 e 829, co. 1°, c.c., dei beni demaniali trasferiti. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alla conseguente attività di trascrizione.

L’art. 1, d.l. 25 settembre 2001, n. 351, stabilisce che l’Agenzia del demanio individua, con propri decreti dirigenziali, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici pubblici, i singoli beni del patrimonio immobiliare dello Stato, distinguendo fra beni demaniali e beni facenti parte del patrimonio indisponibile e disponibile; i decreti in questione, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produco-

---

<sup>2</sup>G. PETRELLI, *op. cit.*

no gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione.

L'art. 20, co. 10°, d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), come sostituito dall'art. 1, d.lgs. 27 dicembre 2003, n. 302, prevede che l'atto di cessione volontaria è trasmesso per la trascrizione entro quindici giorni, presso l'ufficio dei registri immobiliari, a cura e a spese dell'acquirente.

L'art. 5, d.lgs. 25 maggio 2001, n. 265 (che disciplina il trasferimento dei beni del demanio idrico e marittimo alla Regione Friuli-Venezia Giulia), prevede che i processi verbali di consegna dei beni da trasferire costituiscono titolo per la trascrizione. Una analoga disposizione è contenuta nell'art. 2, d.lgs. 24 aprile 2001, n. 237, con riferimento ai beni immobili ed ai diritti reali sugli immobili appartenenti allo Stato indicati in un allegato, con la precisazione che essi entrano a far parte del demanio della Regione, e nell'art. 8, d.lgs. 31 marzo 1998, n. 1122, in base al quale i decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui all'art. 7, l. 15 marzo 1997, n. 59, che trasferiscono a Regioni ed enti locali i beni in relazione alle funzioni conferite costituiscono titolo per l'apposita trascrizione dei beni immobili.

Sempre con riferimento alla Regione Friuli-Venezia Giulia, il d.lgs. 18 marzo 2013, n. 36, prevede, all'art. 2, la trascrizione e la voltura catastale del verbale di trasferimento dal demanio alla Regione Friuli-Venezia Giulia del Castello di Udine.

L'art. 3, co. 4°, d.lgs. 28 maggio 2010, n. 85, prevede che i provvedimenti con i quali vengono trasferiti alle Regioni determinati beni del demanio marittimo ed alle Province determinati beni del demanio idrico e determinate miniere costituiscono titolo per la trascrizione e per la voltura catastale de beni stessi.

L'art. 5, d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 502, come modificato dall'art. 5, d.lgs. 19 giugno 1999, n. 229, dopo avere previsto che il patrimonio delle unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere è costituito anche dai beni immobili da trasferire o trasferiti loro dallo Stato o da altri enti pubblici, prevede che tali leggi e provvedimenti costituiscono titolo per la trascrizione.

L'art. 25, l. 17 maggio 1999, n. 144, ha aggiunto all'art. 229, r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, il comma in base al quale il provvedimento di approvazione del piano di riordino, che determina i trasferimenti di cui al co. 1°, costituisce titolo per l'apposita trascrizione dei beni immobili trasferiti.

L'art. 2, l. 27 dicembre 1997, n. 449, dopo avere previsto che gli alloggi di proprietà dello Stato costruiti in base a leggi speciali di finanziamento per sopperire ad esigenze abitative pubbliche possono essere trasferiti in

proprietà dei Comuni nei cui territori sono ubicati, stabilisce che le relative operazioni di trascrizione sono esenti da imposte.

L'art. 5, l. 23 dicembre 1999, n. 488, al fine di accelerare il processo di dismissione del patrimonio delle Ferrovie dello Stato s.p.a. non strumentale all'esercizio ferroviario, ha modificato l'art. 43, l. 23 dicembre 1998, n. 448, introducendo il co. 2° *bis*, in base al quale è possibile procedere alla trascrizione sulla base di note di trascrizione redatte dalla società "Ferrovie dello Stato, Società di trasporti e merci per azioni" e corredate da estratto notarile autentico del libro inventari della medesima società.

Infine è stata prevista la trascrizione dell'acquisto a titolo originario in favore dei Comuni in caso di abusi edilizi.

L'art. 30, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), stabilisce che l'ordinanza con cui viene accertata l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione viene trascritta nei registri immobiliari, al fine del divieto di disporre con atti tra vivi dei suoli e delle opere sugli stessi realizzate.

Sempre in tema di lottizzazione abusiva, il successivo art. 44, co. 2°, stabilisce che la sentenza definitiva del giudice penale che accerta che si sia stata lottizzazione abusiva e dispone la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite, che sono acquisiti al patrimonio del Comune, costituisce titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

L'art. 31, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, stabilisce che l'accertamento della inottemperanza alla ingiunzione a demolire una costruzione abusiva costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari della acquisizione al patrimonio del Comune del bene e dell'area di sedime nonché di quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive.

L'art. 335 *bis* c.p. stabilisce che i beni immobili confiscati ai sensi degli artt. 322 *ter* e 335 *bis* sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio disponibile del Comune nel cui territorio si trovano; la sentenza che dispone la confisca costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari.

In definitiva, la tendenza legislativa è nel senso di creare, attraverso la trascrizione, un vero e proprio stato civile della proprietà immobiliare<sup>3</sup>, che peraltro sembra sovrapporsi al catasto.

---

<sup>3</sup>G. PETRELLI *op. cit.*, in quale riporta la conforme opinione di C. MAIORCA, *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, in *Codice civile, Commentario*, diretto da Ma-

## 2. I vincoli di interesse pubblico

In base all'art. 2645 *quater* c.c. si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni ed i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della Regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo<sup>4</sup> a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti vincoli di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative.

Non si può non rilevare la imperfetta formulazione dell'articolo in commento, nel quale, a prescindere dalla inutile precisazione che la pubblicità deve avere per oggetto beni immobili, non solo non viene indicata la finalità della trascrizione, con le relative conseguenze nel caso di omissione della pubblicità, ma si prevede la trascrizione degli atti di diritto privato e dei contratti, come se i contratti non fossero atti di diritto privato<sup>5</sup>, si menzionano i contratti e gli altri atti di diritto privato "anche unilaterali", come se potessero esistere degli atti di diritto privato i quali non siano quantomeno unilaterali; si menzionano di nuovo i contratti distinguendoli da convenzioni di cui non è chiara la natura, dal momento che le convenzioni urbanistiche sono oggetto di espressa successiva previsione<sup>6</sup>. Nella parte finale,

---

riano d'Amelio, *Libro della tutela dei diritti*, Barbera, Firenze, 1943, p. 215, e G. MARCONDA, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Pietro Rescigno, Utet, Torino, 1985, vol. XIX, *Tutela dei diritti*, t. 1, p. 59.

<sup>4</sup>Secondo G. PETRELLI, *Trascrizione di atti costitutivi di vincoli pubblicistici*, in [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it), il riferimento a "qualsiasi fine" deve in essere interpretato restrittivamente, nel senso che sia comunque implicita nella disposizione (alla luce anche dell'indicazione delle fonti da cui i vincoli possono derivare) la natura pubblicistica del vincolo.

<sup>5</sup>Secondo B. MASTROPIETRO, *Trascrizione di atti costitutivi di vincolo*, Giuffrè, Milano, 2016, p. 8, la precisazione in merito alla natura privatistica degli atti, possibile fonte di equivoci, sembra poter essere correttamente riferita al modello contrattuale, previsto dal codice civile, e non anche alla natura privata degli atti. In altri termini, è improbabile che normative regionali prevedano un contratto, concluso solo fra due soggetti privati, ad esempio nella forma del contratto a favore di terzo, da cui sorga un vincolo a favore della pubblica amministrazione.

<sup>6</sup>La infelice formulazione di tale disposizione (in linea con quella dell'art. 2645 *ter* e, per certi versi, dell'art. 2645 *bis* c.c.) che vuole avere una valenza "onnicomprensiva" a scapito della specificità delle previsioni che dovrebbe essere normale in tema di trascrizio-

poi, si fa riferimento agli strumenti urbanistici comunali nonché ai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, come se questi ultimi già non rientrassero nella generale categoria degli strumenti urbanistici comunali.

Con specifico riferimento alle convenzioni urbanistiche si è osservato<sup>7</sup> che il legislatore avrebbe introdotto una norma inutile, in quanto la trascrizione dei vincoli che trovano fonte in tali strumenti sarebbe già imposta dall'art. 28, co. 5°, l. 17 agosto 1942, n. 1140 (legge urbanistica), aggiunto dall'art. 8, l. 6 agosto 1967, n. 765, per cui si potrebbe verificare che la stessa convenzione, ove comporti il sorgere di un vincolo di uso pubblico od altro, potrebbe essere soggetta a due trascrizioni, pur avendo l'art. 2645 *quater* c.c. il pregio di indicare la segnalazione di un effetto giuridico, ove invece l'art. 28, co. 5°, cit., si limita ad indicare un atto giuridico, creando incertezza in merito all'effetto giuridico che si intende rendere conoscibile. In realtà l'inconveniente in questione non sembra sussistere, in quanto la convenzione di cui all'art. 28, co. 5°, cit., non prevede i vincoli di uso pubblico o di altro genere che sono da rendere pubblici in base all'art. 2645 *quater* c.c.

In dottrina si è rilevato che nonostante la ripetitiva indicazione delle fonti dalle quali il vincolo è richiesto ed i soggetti beneficiari, non vengono forniti elementi per una ricostruzione della tipologia dei vincoli cui la pubblicità è riferita<sup>8</sup>.

Si è ipotizzato<sup>9</sup> che sarebbe plausibile il riferimento nella formula “atti

---

ne, è stata già segnalata (B. MASTROPIETRO, *Il nuovo art. 2645 quater c.c. in materia di trascrizione di vincoli pubblici*, in *Notariato*, 2012, p. 709; ID., *La trascrizione degli atti costitutivi di vincoli pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2012, p. 932; ID., *Trascrizione di atti costitutivi di vincolo*, cit., p. 8, per la quale una delle possibili spiegazioni di questa trascuratezza normativa potrebbe rinvenirsi nell'aver pedissequamente mutuato, nell'*iter* frettoloso di approvazione della norma, la varia terminologia presente nelle leggi regionali in materia urbanistica, là dove, in materia di governo del territorio, l'intervento autoritativo dei pubblici poteri si intreccia con forme consensuali e con possibili ambiti di liberalizzazione, con conseguente utilizzo di accordi diritto privato da parte di pubbliche amministrazioni).

Per C. ULESSI, *Convenzioni urbanistiche e trascrizione: il nuovo art. 2645 quater c.c.*, in *Nuove leggi civili commentate*, 2012, p. 1145, la elencazione ripetitiva e poco chiara si può ritenere comprendere qualunque contratto, atto unilaterale d'obbligo, testamento, atto costitutivo di fondazione, società o altra persona giuridica, convenzione urbanistica, che abbia gli effetti indicati.

<sup>7</sup>C. ULESSI, *op. cit.*

<sup>8</sup>B. MASTROPIETRO, *Il nuovo art. 2645 quater c.c.*, ecc., cit.

<sup>9</sup>B. MASTROPIETRO, *op. ult. cit.*

di diritto privato” all’utilizzo di accordi di diritto privato da parte di pubbliche amministrazioni, nel perseguimento dei loro fini istituzionali previsto nell’art. 11, l. 7 agosto 1990, n. 241, sul procedimento amministrativo, che dichiara applicabili agli accordi integrativi e sostitutivi del provvedimento, “ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili”.

In senso contrario si può osservare che dalla estensione dei principi applicabili alle obbligazioni ed i contratti, ove compatibili, agli accordi integrativi e sostitutivi di un provvedimento amministrativo, non discende la natura di “atti di diritto privato” degli accordi in questione, specie di quelli “sostitutivi”, ma, anzi, tale natura viene implicitamente smentita.

Un’altra ipotesi di applicabilità della norma in esame sarebbe quella della concessione di contributi e finanziamenti per la ristrutturazione di immobili, in considerazione del fatto che numerose leggi regionali prevedono quale condizione per la concessione di questi benefici la necessità di appositi atti (atti unilaterali d’obbligo o convenzioni da stipularsi con l’ente erogante) di destinazione d’uso dei beni immobili a determinate finalità, da trascriversi nei registri immobiliari<sup>10</sup>.

La trascrizione di un vincolo di destinazione ad usi pubblici può costituire, poi, il presupposto per ottenere un provvedimento abilitativo edilizio<sup>11</sup>.

In ordine alla efficacia della trascrizione, in dottrina<sup>12</sup> è stata rilevata la differenza di formulazione tra l’art. 2645 *ter* e l’art. 2645 *quater* c.c., nel senso che mentre la prima di tali disposizioni espressamente stabilisce che la pubblicità dei vincoli “privatistici” dalla stessa considerati ha effetti dichiarativi, cioè è necessaria per l’opponibilità di tali vincoli ai terzi (così come la medesima tecnica è stata utilizzata anche dall’art. 2447 *quinquies* c.c. in materia di patrimoni destinati ad uno specifico affare di società per azioni, ove il legislatore ha optato espressamente per la natura costitutiva della trascrizione), la seconda, invece, tace.

<sup>10</sup> B. MASTROPIETRO, *op. ult. cit.*; ID., *Trascrizione di atti costitutivi di vincolo*, cit., p. 9, per la quale si tratterebbe della ipotesi di maggior ricorrenza.

<sup>11</sup> Come, ad es., Regolamento regionale edilizio della Regione Marche 14 settembre 1989, n. 23 (cfr. B. MASTROPIETRO, *Il nuovo art. 2645 quater c.c.*, ecc., cit.) che, all’art. 54, co. 6°, condiziona il rilascio delle concessioni nei singoli lotti anche alla trascrizione della convenzione di lottizzazione da eseguirsi nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei lottizzanti; nello stesso senso si esprime l’art. 4, l. Regione Friuli-Venezia Giulia 21 ottobre 2008, n. 12.

<sup>12</sup> P. ZANELLI, *La pubblicità immobiliare di atti e convenzioni per vincoli di interesse pubblico: una norma di origine giurisprudenziale*, in *Giust. civ.*, 2015, p. 155.



Il fatto che nell'art. 2645 *quater* c.c. nulla si dica ha portato gli interpreti a ritenere che il vincolo "pubblicistico" sia già di per sé opponibile in virtù della sua provenienza e quindi si tratterebbe di mera pubblicità-notizia, anche in considerazione della "topografia" della norma (collocazione dopo l'art. 2644 c.c.)<sup>13</sup>.

Tale interpretazione troverebbe una conferma nella istanza di cui si era fatta portatrice la dottrina, di segnalazione pubblicitaria dei vincoli e limiti gravanti sulla proprietà dei beni immobili e dunque di pubblicità degli atti modificativi dell'ordinario contenuto della proprietà<sup>14</sup>, dottrina che peral-

---

<sup>13</sup> B. MASTROPIETRO, *op. ult. cit.*, che osserva che la previsione normativa nei termini dell'art. 2645 *quater* c.c. non vale di per sé ad escludere la funzione di pubblicità notizia e ad attribuire valenza di pubblicità dichiarativa alla trascrizione, giacché, se da un lato il carattere formale e tipico di questo strumento rende comunque necessaria una espressa previsione di legge anche quando abbia funzione di pubblicità notiziale, dall'altro tale funzione non esclude la doverosità della formalità trascrittiva. ID., *Trascrizione di atti costitutivi di vincolo*, cit., p. 70, osserva anche che differentemente da quanto accaduto per i trasferimenti dei diritti edificatori, la cui disciplina trascrittiva è stata inserita nell'art. 2643, e precisamente nel n. 2 *bis*, a conferma della loro opponibilità, la collocazione dell'art. 2645 *quater* c.c. fuori da questo contesto disciplinare porterebbe ad escludere l'effetto di opponibilità. Nel senso che la funzione dichiarativa opera nelle sole ipotesi in cui è espressamente prevista; altrimenti, la pubblicità svolge la mera funzione di rendere conoscibile la situazione giuridica segnalata alla generalità dei consociati, cfr. C. ULESSI, *op. cit.* Per P.L. PORTALURI, *Vecchie e nuove funzioni della trascrizione, nel rapporto problematico con gli interessi pubblici*, in *Pubblicità degli atti e delle attività*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2014, p. 435, è da escludere che la trascrizione abbia efficacia costitutiva, poiché il vincolo nasce nel momento in cui viene riconosciuto con l'atto contrattuale o unilaterale ovvero con la convenzione; in altri termini il vincolo in questione – in quanto destinato a perseguire un interesse pubblico – non può certo dipendere dalla effettuazione della trascrizione, ma preesiste all'esecuzione della formalità pubblicitaria. Allo stesso modo, sempre in considerazione della preordinazione del vincolo alla tutela di interessi pubblici, sarebbe da escludere anche un'efficacia dichiarativa, per cui la trascrizione dovrebbe assolvere ad una mera funzione notiziale, in particolare rendendo edotti i terzi, comunque coinvolti nella circolazione di immobili, dell'esistenza del vincolo, in quanto incidente sul contenuto della proprietà immobiliare e come tale rientrante tra le limitazioni legali del diritto di proprietà, per cui l'omessa trascrizione rileva solo agli eventuali fini risarcitori.

<sup>14</sup> G. GABRIELLI, *La pubblicità legale nel sistema del codice civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, I, p. 455, il quale (evidentemente sul presupposto che le leggi regionali potessero prevedere ipotesi di trascrizione) sottolineava come la lacuna del sistema pubblicitario, dovuta al procedere disordinato e frammentario del legislatore regionale, che impone solo in alcuni casi la segnalazione di uno stesso vincolo, non richiama affatto, invece, in casi analoghi o di incidenza più grave, poneva un problema di discriminazione e con esso di opportunità di un intervento del legislatore, improntato al criterio di ragionevolezza, che prevedesse in

tro aveva avuto cura di precisare che si doveva parlare di una pubblicità “a fini di mera notizia, non potendo la salvaguardia del pubblico interesse, soddisfatto dal vincolo, farsi dipendere dall’adempimento del dovere di pubblicità, stabilito nell’interesse privato dei potenziali acquirenti dell’immobile vincolato”<sup>15</sup>.

Una ulteriore conferma che l’art. 2645 *quater* c.c. costituisce una norma che generalizza la trascrizione dei vincoli pubblici su beni immobili senza ricollegarvi un effetto di opponibilità, sembra confermata anche da ulteriori profili ricostruttivi.

Se si considerano le singole fattispecie previste dalle numerose discipline regionali, si nota come in molte ipotesi possa escludersi un effetto di opponibilità *ex art.* 2644 c.c., sul piano circolatorio, ricollegabile alla trascrizione dei vincoli.

Ad es., per quanto riguarda i vincoli di destinazione o di inalienabilità costituiti per l’erogazione di benefici contributivi o di finanziamento per determinati fini, sotto il profilo pubblicistico, la trascrizione (o la mancata trascrizione) del vincolo sembra atteggiarsi a condizione, sospensiva o risolutiva, dell’erogazione del contributo o del finanziamento, mentre sul piano privatistico, può escludersi un effetto di opponibilità, *ex art.* 2644 c.c., tutte le volte che la norma regionale faccia simultaneo riferimento all’efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore della cosa a qualsiasi titolo. La trascrizione, pertanto ha funzione notiziale, per cui la omessa notizia rileva a fini risarcitori.

In senso contrario si è affermato<sup>16</sup> che dai lavori preparatori emerge-

---

termini generali la necessità di trascrivere atti o provvedimenti che comportino una modificazione del contenuto della proprietà immobiliare.

<sup>15</sup> In senso contrario cfr. G. PETRELLI, *op. ult. cit.*, per il quale (sul presupposto della adesione alla tesi interpretativa che non ritiene necessaria l’espressa previsione legislativa dell’effetto di opponibilità della trascrizione, potendo tale efficacia desumersi anche interpretativamente) la tradizionale e risalente opinione che attribuiva a tale trascrizione natura di pubblicità notizia sarebbe stata superata dall’orientamento espresso da Corte cost., 4 dicembre 2009, n. 318, che ha inquadrato la trascrizione dei vincoli a parcheggio nell’ambito dell’art. 2645 c.c. (con conseguente qualificazione della medesima come pubblicità dichiarativa). Tale opinione giurisprudenziale troverebbe la propria giustificazione sistematica in un’evoluzione normativa che, negli ultimi anni, ha condotto – anche alla luce delle sempre più pressanti esigenze di competitività e sicurezza dei traffici giuridici, anche nel settore immobiliare – a privilegiare dette esigenze rispetto ad alcuni interessi pubblicistici un tempo ritenuti prevalenti (come, ad es., all’efficacia di pubblicità dichiarativa ormai riconosciuta alla trascrizione dei vincoli culturali).

<sup>16</sup> P. ZANELLI, *op. cit.*

rebbe la natura dichiarativa della trascrizione al fine di favorire la circolazione degli immobili, come sarebbe desumibile dal riferimento a quel “corretto” affidamento a terzi: in sostanza il vincolo persino se *iure imperii* per il diritto privato deve passare dallo schema trascrizionale privatistico degli artt. 2643-2645 c.c., sia pure con una distinzione tra vincoli e vincoli.

Per i divieti che sono previsti a pena di nullità – nullità che costituisce una protezione in più dell’ordinamento – la pubblicità non può che essere meramente notiziale: che siano i vincoli della legge Tognoli (disciplinati dall’art. 9, co. 1°, l. 24 marzo 1989, n. 122), che siano quelli della legge Ferrarini-Botta (l. 17 febbraio 1992, n. 179), o ancora i vincoli della legislazione agraria quali i vincoli di inalienabilità decennale (ridotti a 5 con l’art. 11, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228) o di indivisibilità trentennale (ridotti con il medesimo decreto a 15 anni) previsti, rispettivamente, dalle ll. 26 maggio 1965, n. 590, e 14 agosto 1971, n. 817, o i vincoli del “compendio unico” introdotti nel nostro ordinamento con il d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, o che, infine, siano beni degli enti venduti senza l’autorizzazione prevista per legge e quindi nulli ai sensi dell’art. 56 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggio (d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

L’art. 2645 *quater* c.c. giustamente non si esprimerebbe sull’effetto della trascrizione in quanto il vincolo *expressis verbis* a pena di nullità deve necessariamente mantenere, nella sua espressione di pubblicità, la natura di semplice pubblicità-notizia proprio per la insanabilità di una negoziazione in materia e quindi anche una irrilevanza della stessa ai fini dell’art. 2644 c.c. Questi vincoli dovranno essere trascritti in forza dell’art. 2645 *quater* c.c., perdendo il loro carattere pericolosamente criptico, ma manterranno natura di vincoli *ex auctoritate imperii* con pubblicità semplicemente notiziale.

Per tutti gli altri vincoli, ad es. quelli di piano regolatore, la norma non contrasta, ma anzi sviluppa l’apertura della Corte costituzionale in direzione della “dichiaratività”; sono questi i vincoli di cui parla l’art. 2645 *quater* c.c., cioè quelli di “pianificazione territoriale” oltre quelli relativi ai beni culturali presidiati non da nullità ma da prelazione.

In senso contrario alla natura dichiarativa della trascrizione prevista dall’art. 2645 *quater* c.c., si è anche osservato<sup>17</sup> che non può non essere rilevante il fatto che una previsione di opponibilità si rinviene proprio nelle ipotesi di vincoli di destinazione di natura privatistica, ovvero sia i patri-

---

<sup>17</sup>B. MASTROPIETRO, *op. ult. cit.*

moni societari destinati ad uno specifico affare (artt. 2447 *quinquies* c.c.) e, più in generale, di destinazione di beni immobili ad uno scopo specifico meritevole di tutela (art. 2645 *ter* c.c.), per cui sarebbe difficile sostenere che la trascrizione abbia valenza dichiarativa in assenza di una esplicita previsione in tal senso, trattandosi per di più di vincoli pubblici. Né per converso, la previsione normativa nei termini dell'art. 2645 *quater* c.c. (“si devono trascrivere”) vale ad attribuire valenza di pubblicità dichiarativa alla trascrizione, giacché se, da un lato, il carattere formale e tipico di questo strumento rende comunque necessaria una espressa previsione di legge anche quando abbia funzione di pubblicità-notizia, dall'altro, tale funzione non esclude la doverosità della formalità trascrittiva<sup>18</sup>.

Si è, infine, osservato<sup>19</sup> che l'interpretazione dell'art. 2645 *quater* c.c. come norma che generalizza la trascrizione dei vincoli pubblici su beni immobili, senza ricollegarvi un effetto di opponibilità sembra confermata anche da ulteriori profili ricostruttivi, se si considerano, ad esempio, le leggi regionali in materia di vincoli di destinazione e di inalienabilità.

Al riguardo una opposta interpretazione potrebbe ritenere, dimenticando la necessaria ragionevolezza delle norme e sottovalutando l'indelegabilità non solo formale, ma anche sostanziale della competenza statale in materia di ordinamento civile, che l'art. 2645 *quater* c.c. sia norma di mero rinvio, nel senso di limitarsi ad offrire la copertura costituzionale alle diverse leggi regionali che prevedano la trascrizione di vincoli. L'efficacia di tali trascrizioni andrebbe poi di volta in volta stabilita a seconda del giudizio di merito, eminentemente politico, che il legislatore regionale, dettando la norma desse dell'interesse perseguito e dunque del bilanciamento con l'interesse privato di singoli.

Di qui la sostanziale aleatorietà della scelta, lasciata a valutazioni che non poggerrebbero su criteri oggettivi e soprattutto uniformi, con più che fondati dubbi circa la costituzionalità di un sistema che, in tal modo, non offrirebbe parità di trattamento ai cittadini delle varie Regioni, soggetti gli uni a norme più favorevoli e gli altri a norme meno favorevoli in punto di circolazione immobiliare, pur in presenza dei medesimi vincoli, valutati diversamente, quanto al predetto bilanciamento, dai vari legislatori regionali, a seconda delle valutazioni politiche della maggioranza che le leggi approva.

---

<sup>18</sup>In senso conforme cfr.: G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, Utet, Torino, 2012, p. 52 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli, F. Gazzoni, I, 2, Utet, Torino, 2012, p. 230.

<sup>19</sup>B. MASTROPIETRO, *Trascrizione di atti costitutivi di vincolo*, cit., p. 74 ss.

Sembra potersi sostenere, pertanto, che la trascrizione dei vincoli abbia in tal caso funzione di pubblicità notizia, onde l'omessa notizia rilevarebbe a fini risarcitori.

Come è stato osservato<sup>20</sup>, in questi casi può reputarsi che l'effetto sia di notizia anche in ragione del fatto che la sanzione per l'inosservanza della formalità trascrittiva del vincolo è la revoca del contributo o l'obbligo di estinzione del finanziamento, non influente sull'appartenenza o sulle modalità di godimento del bene, potendo al massimo configurarsi un onere restitutorio, in via solidale, a carico del terzo avente causa.

Secondo un'altra tesi sarebbe la convenzione in sé a costituire condizione del provvedimento amministrativo, mentre la sua trascrizione, seppur doverosa, non avrebbe valore condizionante, bensì valenza di pubblicità notizia, dovendo essere curata solo al fine di rendere conoscibili ai terzi i termini della convenzione e dunque della conformazione giuridica del bene, ipotesi questa che sembrerebbe confermata anche dal tenore letterale dell'art. 28, co. 5°, della l. urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, che parla di autorizzazione comunale "subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario"<sup>21</sup>.

Una volta accertato che si tratta di pubblicità-notizia, ci si deve domandare se i vincoli pubblicizzati spieghino in sé efficacia *erga omnes* – dunque a prescindere da qualsivoglia segnalazione ne sia data nei registri immobiliari – ovvero posseggano efficacia meramente *inter partes*.

Secondo un'opinione<sup>22</sup> proprio la norma dell'art. 2645 *quater* c.c. indu-

---

<sup>20</sup>F. GAZZONI, *op. cit.*, p. 229, che però non spiega quale sarebbe il fondamento normativo di tale obbligo solidale.

<sup>21</sup>F. GAZZONI, *op. cit.*, p. 235, il quale al riguardo distingue fra due ipotesi: il difetto di tempestiva trascrizione della convenzione inficerebbe la validità ed efficacia del provvedimento finale solo ove il terzo abbia acquistato e trascritto "nelle more del procedimento", poiché questo non potrebbe concludersi nei confronti del dante causa originario stipulante, non può proprietario verso i terzi; il vincolo nascente dalla convenzione e risultante dal provvedimento autorizzatorio in cui è calato sarebbe, invece, sempre e comunque opponibile al terzo acquirente che acquisti dopo la conclusione del procedimento, potendo, in tal caso, l'omessa trascrizione della convenzione rilevare solo in termini di omessa notizia e quindi a fini risarcitori nei confronti di chi doveva adempiere a tale onere. Anche per B. MASTROPIETRO, *Trascrizione di atti costitutivi di vincolo*, cit., p. 75, è possibile che la trascrizione abbia efficacia costitutiva, nel senso che essa sia coelemento di perfezionamento procedimentale a livello di *condicio iuris*, come, secondo un certo, peraltro non univoco, orientamento, nel caso di convenzioni urbanistiche, oppure, situandosi sul piano attuativo, sia presupposto per l'erogazione di finanziamenti o contributi.

<sup>22</sup>C. ULESSI, *op. cit.*

ce a preferire la prima soluzione, giacché sarebbe contrario alla *ratio* sottesa al sistema della pubblicità immobiliare imporre la trascrizione con efficacia di mera notizia di un vincolo comunque inopponibile ai terzi; ne sarebbe restituita ai consociati un'informazione distorta, fonte d'incertezza anziché di certezza circa lo statuto giuridico del bene, collidendo così, contro la ragione giustificatrice dell'esistenza degli stessi registri immobiliari.

Tale interpretazione sarebbe coerente rispetto alle altre fattispecie codicistiche in relazione alle quali la pubblicità immobiliare si atteggia a strumento diretto a garantire la mera conoscibilità di una situazione giuridica.

### 3. La legislazione regionale e: a) i trasferimenti di beni

Numerose disposizioni della legislazione regionale prevedono espressamente la trascrizione di atti i quali rientrerebbero nel campo di applicazione dell'art. 2645 c.c., se riferiti a beni soggetti al normale regime privatistico.

Così ad es., l'art. 71 *vicies*, l. Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 40, introdotto con l'art. 16, l. regionale 29 luglio 2014, n. 44, prevede la trascrizione delle deliberazioni con le quali vengono sciolte società della salute, con trasferimento dei loro beni in favore di soggetti pubblici e privati.

Non molto dissimile è l'art. 16, co. 1° *bis*, l. Regione Abruzzi n. 91/1994, introdotto con l'art. 3, co. 3°, l. regionale 4 gennaio 2014, n. 1, il quale stabilisce che alla ricognizione e al trasferimento degli immobili di cui al co. 1° si provvede mediante apposito verbale, che costituisce titolo per la trascrizione e la voltura catastale dei beni in favore delle aziende.

L'art. 2, l. Regione Liguria 24 dicembre 2013, n. 43, in relazione alla successione di ARSEL nei beni già di ARSSU e ALL, prevede che la giunta regionale dispone sulla base di atti adottati che costituiscono titolo per le trascrizione.

L'art. 15, co. 7°, l. Regione Piemonte 28 settembre 2012, n. 11, prevede che i decreti commissariali per la liquidazione delle comunità montane costituiscono titolo per la trascrizione. In tema di soppressione delle Comunità montane e di trasferimento dei loro beni cfr. anche l'art. 10, co. 8°, l. Regione Molise 24 marzo 2011, n. 6.

Analoga disposizione è contenuta nell'art. 50, co. 7°, l. Regione Toscana 27 dicembre 2011, n. 68, con riferimento alle deliberazioni della Giunta regionale in tema di trasferimento o ripartizione dei beni nel caso di recesso di un Comune da una unione.

L'art. 111, l. Regione Toscana 3 maggio 2011, n. 16, prevede che i decreti del Presidente della Giunta regionale di trasferimento alle aziende sanitarie dei beni facenti parte del patrimonio dei Comuni costituiscono titolo per le trascrizioni.

L'art. 4, co. 2°, l. Regione Toscana 15 ottobre 2009, n. 57, prevede che il verbale di consegna ad alcuni Comuni di beni della Regione costituisce titolo per la trascrizione.

In altri casi è espressamente affermato che un atto amministrativo costituisce titolo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2645 c.c., come nel caso dell'art. 21, l. Regione Friuli-Venezia Giulia 11 novembre 2011, n. 14, con riferimento al verbale di consegna ai successori dei beni immobili delle soppresse Comunità montane, e dell'art. 2, co. 2°, l. Regione Friuli-Venezia Giulia 27 aprile 2012, n. 9, il quale prevede il trasferimento alla Regione dei beni immobili della soppressa Autorità di bacino regionale.

È significativo che a volte non si preveda, come sarebbe stato logico, che gli atti in questione sono anche titolo per la voltura catastale.

In altri casi si prevede la trascrizione di atti di atti per quali, in considerazione della natura dei beni contemplati, non è concepibile la pubblicità ai fini previsti dagli artt. 2643 ss. c.c.

Così, l'art. 8, co. 1°, l. Regione Friuli-Venezia Giulia 27 dicembre 2013, n. 23, prevede la trascrizione del trasferimento di vari immobili specificamente individuati dalla Azienda per i servizi sanitari n. 4 "Medio Friuli", all'Azienda ospedaliero universitaria Santa Maria della Misericordia di Udine, che li acquisisce al proprio patrimonio indisponibile.

Allo stesso modo l'art. 30, l. Regione Toscana 23 maggio 2014, n. 27, stabilisce che il decreto del Presidente della Giunta regionale con il quale è certificata la consistenza del demanio collettivo civico dei diritti d'uso civico costituisce titolo per la trascrizione della proprietà del demanio collettivo civico ovvero del diritto d'uso civico gravante su beni altrui, in favore della collettività comunale o frazionale rappresentata dal soggetto gestore (co. 1°), il quale provvede a richiedere all'Ufficio dei registri immobiliari la trascrizione, ai sensi dell'art. 2643 ss. c.c.: *a)* della titolarità della proprietà del demanio collettivo civico da intestare a favore del soggetto gestore di riferimento per la collettività; *b)* del diritto d'uso civico gravante su beni di terzi in favore della collettività (co. 2°).

È evidente che un provvedimento del genere non sarebbe normalmente trascrivibile, in quanto la sua natura semplicemente ricognitiva di una situazione preesistente non produce alcuno degli effetti previsti dagli artt. 2643 ss. c.c. La legge regionale, poi, non solo prevede la trascrizione, ma

ne disciplina anche le modalità (intestazione a favore del soggetto gestore di riferimento per la collettività), il che non è consentito.

Non mancano le ipotesi che in cui si stabilisce che la legge stessa costituirebbe titolo per la trascrizione, come nel caso dell'art. 2, co. 3°, l. Regione Emilia Romagna 21 novembre 2013, n. 22, con riferimento al trasferimento del patrimonio di alcune Aziende unità sanitarie all'azienda USL della Romagna.

Del tutto incomprensibile è l'art. 7, co. 5°, l. Regione Liguria 7 febbraio 2012, n. 2, il quale stabilisce che nel caso in cui i beni appartenenti al demanio regionale, ad esclusione del demanio marittimo, idrico ed aeroportuale, purché non essenziali allo svolgimento dell'attività delle Regioni, possono essere trasferiti in proprietà ai Comuni, alle Province ed alle Città metropolitane con provvedimento della Giunta regionale, nel qual caso sui beni immobili trasferiti è apposto un vincolo di destinazione all'uso indicato, soggetto a trascrizione, dal momento che il vincolo sorge per legge.

Infine, alcune disposizioni costituiscono la ripetizione della legislazione statale.

Così, in tema di abusivismo edilizio, l'art. 132, co. 4°, l. Regione Toscana 5 agosto 2011, n. 40, l'art. 45, co. 4°, l. Regione Friuli-Venezia Giulia 11 novembre 2009, n. 19, e l'art. 15, co. 3°, l. Regione Lazio 11 agosto 2008, n. 15, prevedono che l'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente, ribadendo quanto già stabilito dall'art. 31, co. 4°, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **4. (segue) b) i vincoli di destinazione**

La legislazione regionale prevede numerosi casi di trascrizione di vincoli di destinazione (di vario tipo, di indivisibilità, di inalienabilità, di concessioni demaniali, di piani di bonifica, particolari clausole contrattuali)<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Per una elencazione cfr. G. PETRELLI, *Trascrizione immobiliare e legislazione regionale*, in *Riv. notar.*, 2008, p. 744.

A tale elencazione si possono aggiungere: l'art. 4, l. Regione Friuli-Venezia Giulia 21 ottobre 2008, n. 12, il quale prevede che i proprietari di aree o edifici contermini o inclusi entro un ambito da attuarsi mediante PRPC o altri strumenti attuativi secondo le diposi-



La legittimità costituzionale di tali disposizioni presuppone una risposta positiva al quesito se la legislazione regionale possa intervenire in una materia, come quella della trascrizione, che è certamente inquadrata nell'ambito del diritto privato<sup>24</sup>, attesa la riserva allo Stato della legislazione sull'ordinamento civile (art. 117, co. 2°, lett. *l*), Cost., come modificato dalla l. cost. 18 ottobre 2001, n. 3.

Si è osservato<sup>25</sup> che il problema non sarebbe ora risolto dal fatto che l'art. 2645 *quater* c.c., cioè una legge statale ordinaria in materia di atti costitutivi di vincoli pubblici, rinvia anche alle leggi regionali come fonte della doverosità della trascrizione degli atti stessi, perché la materia dell'ordinamento civile non è delegabile, nemmeno in via concorrente, alle Regioni, essendo la legislazione concorrente solo quella prevista dal co. 3° dell'art. 117 Cost.

Non potrebbe rinvenirsi una base normativa, ai fini del riconoscimento della legittimità della legislazione regionale in materia di trascrizione, nell'art. 2672 c.c., il quale fa salve le disposizioni delle leggi speciali che non

---

zioni dello strumento urbanistico generale e che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito predetto possono predisporre e presentare al Comune proposte di piano, proponendo contestualmente uno schema di convenzione che preveda, tra l'altro, l'assunzione ad opera del proponente il piano dell'obbligo di trascrizione della convenzione; l'art. 8, l. Regione Sicilia 23 marzo 2010, n. 6, in base al quale nelle aree di proprietà privata per le quali lo strumento urbanistico vigente preveda la destinazione di verde pubblico, anche attrezzato, è consentita la realizzazione, da parte dei privati, di uno o più piani interrati di proprietà privata, destinati esclusivamente a parcheggio; antecedentemente al rilascio della concessione edilizia deve essere stipulato l'atto pubblico di obbligo della cessione gratuita dell'area a verde pubblico anche attrezzato, di vincolo permanente alla destinazione nonché l'obbligo di realizzare le opere a verde pubblico anche attrezzato come da progetto; l'atto dell'obbligo e la relativa trascrizione costituiscono parte integrante della concessione edilizia; l'art. 2, co. 6°, l. Regione Sardegna 21 novembre 2011, n. 21, il quale prevede che gli ampliamenti realizzati del patrimonio edilizio esistente non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare principale prima che siano decorsi dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori; tale previsione opera attraverso l'obbligo di trascrizione del vincolo nei registri immobiliari; l'art. 14, co. 4°, l. Regione Valle d'Aosta 18 luglio 2012, n. 20, che prevede la trascrizione del vincolo di indivisibilità ed inedificabilità per i terreni rientranti nel comprensorio del riordino fondiario.

<sup>24</sup> Sul problema cfr.: G. PETRELLI, *op. cit.*; C. ULESSI, *Trascrivibilità del vincolo di destinazione a parcheggio e potestà normativa regionale*, in *Nuova giur. civ. commentata*, 2010, I, p. 656.

<sup>25</sup> F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli, F. Gazzoni, I, II, Utet, Torino, 2012, p. 26.

sono incompatibili con le norme contenute nel capo I del Titolo I del libro VI del codice civile.

Tale incompatibilità, infatti, deve sussistere tra norme di pari forza e quindi entrambe statuali<sup>26</sup>.

Il Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio, Direzione Centrale Catasto, si è espresso con la circolare 4 maggio 1998, n. 116 (*Trascrivibilità di vincoli di destinazione di immobili previsti da norme contenute nella legislazione regionale*), affermando la legittimità di interventi regionali volti ad integrare l'elenco delle fattispecie previste e regolate dal codice civile, in quanto la Regione, in tali casi, opererebbe su un semplice adattamento delle norme nazionali al contesto locale.

Nel redigere la circolare, il Ministero delle Finanze ha richiesto il previo parere del Ministero di Grazia e Giustizia, il quale ha precisato che “deroghe alla legislazione di diritto privato – sempreché non comportino una violazione ancorché indiretta – sono ammesse nella misura in cui prevale la connotazione relativa alla strumentalità del vincolo alle finalità pubbliche che la Regione persegue nei settori rientranti nelle competenze ad essa costituzionalmente attribuite” ed ha ritenuto rispondente a tale criterio discrezionale l'ipotesi di norme regionali impositive della trascrizione di vincoli di destinazione.

Come è stato osservato<sup>27</sup>, si tratta, all'evidenza, di un compromesso, che permette alle Regioni di legiferare, in materia, con la larghezza che un limite vago, qual è la finalità pubblica, permette. A tal punto vago, che esso non è posto alla base di pronunce, con le quali la Corte costituzionale ha pur riconosciuto, con diverse, criticabili argomentazioni, la legittimità di alcune disposizioni regionali in materia di trascrivibilità di vincoli di destinazione.

In relazione all'art. 7, l. Regione Lazio 6 dicembre 2001, n. 31, che prevedeva la trascrizione di atti unilaterali d'obbligo con i quali si imprimeva un vincolo di destinazione d'uso sull'immobile al fine di ottenere l'erogazione di finanziamenti, la Corte costituzionale ha affermato<sup>28</sup> che la tra-

---

<sup>26</sup> B. MASTROPIETRO, *Trascrizione di atti costitutivi di vincolo*, Giuffrè, Milano, 2016, p. 56.

<sup>27</sup> B. MASTROPIETRO, *op. cit.*, p. 57.

<sup>28</sup> Corte cost., 28 marzo 2003, n. 94, in *Foro it.*, 2003, I, c. 1308. Nel senso peraltro che se il rinvio alle leggi speciali, contenuto nel codice civile, ha lo scopo di integrare la disciplina generale del codice con norme particolari più aderenti a situazioni concrete, non vi sarebbe ragione di non far rientrare in esse anche le leggi regionali, cfr. C. MORTATI, *Sulla podestà delle Regioni di emanare norme di diritto privato*, in *Giur. cost.*, 1956, p. 991.

scrizione di siffatti vincoli sarebbe pacificamente ammessa dalla normazione nazionale sulla trascrizione nei registri immobiliari per effetto di leggi speciali statali o regionali, nell'ambito delle materie di competenza delle Regioni che prevedano la costituzione di vincoli di destinazione precisando poi che l'imposizione di vincoli di destinazione d'uso sugli immobili cui è subordinata la concessione dei finanziamenti regionali, è comunque rimessa alla volontà dei proprietari degli immobili stessi.

È evidente che in tal modo si è dato per risolto il problema, in quanto dall'esistenza di varie norme regionali che prevedono la trascrizione dei vincoli di destinazione e dal consenso degli interessati a tale trascrizione non è desumibile la legittimità costituzionale delle norme in questione<sup>29</sup>.

Successivamente la questione si è ripresentata con riferimento all'art. 19, co. 2°, l. Regione Liguria 6 giugno 2008, n. 16, che prevede che la realizzazione di determinati parcheggi non è assoggettabile alla corresponsione del contributo di costruzione purché entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare; tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Si è in proposito ritenuto<sup>30</sup> che tale disposizione non ha introdotto ipotesi di trascrizione non previste dalla legislazione statale in violazione della competenza esclusiva di detta legislazione, stabilita dall'art. 117, co. 2°, lett. f), Cost., osservando che: a) l'art. 2643, n. 4, c.c. prevede la trascrizione dei contratti che costituiscono o modificano il diritto di uso sopra beni immobili; b) il successivo art. 2645 c.c. prevede la trascrizione di ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643 c.c.; c) secondo la giurisprudenza della S.C. il vincolo gravante sulle aree destinate a parcheggio in base all'art. 17, l. 6 agosto 19677, n. 765 (c.d. legge ponte), andava qualificato come diritto reale d'uso di natura pubblicistica; d) *ergo* l'atto di asservimento di cui alla norma regionale è uno degli atti contemplati dall'art. 2645 c.c., come tale trascrivibile.

Tale conclusione ha permesso di superare l'altro profilo di illegittimità costituzionale, secondo il quale l'assolvimento della imposta ipotecaria,

---

<sup>29</sup>In senso conforme cfr. B. MASTROPIETRO, *op. loc. ult. cit.*, per la quale i due argomenti nulla hanno a che vedere con il criterio dell'adattamento, giustificato da finalità di pubblico interesse

<sup>30</sup>Corte cost., 4 dicembre 2009, n. 318.

conseguente all'ipotesi di trascrizione in esame, avrebbe dato luogo ad una nuova fattispecie imponibile non prevista dalla normativa statale.

Anche in tal modo si è evitato di affrontare il problema, in quanto, in sostanza, si è affermato che la norma regionale prevedeva la trascrizione di un atto il quale sarebbe stato comunque trascrivibile in base alla normativa statale, il che comunque non è esatto, se non altro perché il diritto d'uso "inventato" dalla S.C. con riferimento alla interpretazione dell'art. 17, l. 6 agosto 1967, n. 765, è cosa ben diversa dal vincolo di pertinenzialità previsto dalla norma regionale<sup>31</sup>.

Come è stato osservato<sup>32</sup>, la pretesa assimilazione pone, comunque, sul piano teorico, il problema della tipicità, che è alla base della disciplina della trascrizione. Certamente la previsione per legge regionale della trascrivibilità dell'effetto di un atto non previsto dalla legge statale non permetterebbe di superare l'ostacolo della tipicità. Se la formalità è a numero chiuso nell'ambito della legislazione statale, solo una legge di pari grado e quindi dello Stato potrebbe legiferare in materia.

Il criterio di strumentalità del vincolo alle finalità pubbliche, rientranti nelle competenze costituzionalmente attribuite alla Regioni, sarebbe, ancora, destinato a confrontarsi con il principio di uguaglianza e quindi di parità di trattamento fra i cittadini, per cui la disposizione regionale sulla trascrizione che non si limiti ad introdurre "adattamenti" alla disciplina comune, ma comporti una eccezione alla stessa, potrebbe essere costituzionalmente illegittima ove determini una irragionevole disparità di trattamento rispetto alla normativa nazionale o ad altra normativa regionale<sup>33</sup>.

---

<sup>31</sup> Per B. MASTROPIETRO, *Il nuovo art. 2645 quater c.c. in materia di trascrizione di vincoli pubblici*, in *Notariato*, 2012, p. 709, l'argomentazione della Corte costituzionale è discutibile, nella misura in cui riconduce la trascrizione del vincolo all'ipotesi dell'art. 2643, n. 4, c.c., con conseguente applicazione dell'art. 2644 c.c., giacché il vincolo obbligatorio a parcheggio dettato da una norma imperativa, qualificabile come limitazione del diritto di proprietà, si impone, in quanto tale, *erga omnes* e alla sua pubblicità nei registri immobiliari deve essere attribuito valore di mera notizia. ID., *Trascrizione di atti costitutivi di vincolo*, cit., p. 58, ha poi osservato che la previsione della legge regionale, prima ancora che incostituzionale, era, sul punto, superflua; in ogni caso la motivazione, dal punto di vista dei principi generali, ruota intorno all'art. 2645 c.c., posto in relazione con l'art. 2643, n. 4, c.c., ma è facile osservare che, nel caso di specie, è del tutto assente un conflitto quale quello disciplinato dall'art. 2644 c.c.

<sup>32</sup> B. MASTROPIETRO, *op. loc. ult. cit.*

<sup>33</sup> E. ROPPO, *Diritto dei contratti, ordinamento civile, competenza legislativa delle Regioni. Un lavoro complicato per la Corte costituzionale*, in *Corr. giur.*, 2005, p. 1301, per il quale la norma sulla trascrizione del vincolo di inalienabilità dei beni oggetto di contributo,

## 5. Il principio di tipicità in generale ...

Il principio della eccezionalità dell'istituto della trascrizione è stato di recente contestato in dottrina<sup>34</sup>, affermandosi<sup>35</sup>, in primo luogo, che la "mistica" del principio consensualistico, cui deroga la trascrizione, appare decisamente tramontata, in quanto è ormai pacifica la derogabilità convenzionale della regola, per cui, se non si può sostenere che qualsiasi trascrizione debba essere ammessa anche se non prevista dalla legge, utile o dannosa che sia per la circolazione giuridica, non potrebbero nemmeno trascurarsi i numerosi indici di un sostanziale cambiamento di prospettiva da parte del legislatore, né l'evoluzione giurisprudenziale in materia.

È, però, difficile comprendere come da tale (asserita) derogabilità convenzionale, la quale si limiterebbe a spostare il momento in cui la pubblicità del trasferimento dovrebbe avere luogo, sarebbe desumibile il superamento del principio di tassatività della trascrizione.

È poi, un argomento valutabile solo *de iure condendo*, a prescindere dalla sua genericità, quello secondo il quale l'ordinamento è ormai ampiamente orientato nella direzione della sicurezza dei traffici, per cui non è più possibile, né accettabile, nell'attuale sistema normativo, configurare un pregiudizio del terzo, in forza di un atto da lui non legalmente conoscibile, ma tuttavia ritenuto a lui opponibile in omaggio al dogma della eccezionalità della trascrizione<sup>36</sup>.

Ciò a prescindere dalla considerazione che non sembra giovare alla sicurezza dei traffici l'estensione dell'onere della trascrizione ad ipotesi non espressamente previste, ma desumibili soltanto in via di interpretazione.

Analogamente può ritenersi valido solo *de iure condendo* l'argomento

---

contenuta nella l. Regione Valle d'Aosta n. 32/2004 e destinata ad incidere sull'opponibilità del vincolo agli eventuali terzi acquirenti del bene vincolato, sarebbe costituzionalmente illegittima in quanto "differenziare su base locale il regime degli effetti traslativi (per cui in Valle d'Aosta può opporsi al terzo avente causa un vincolo che altrove in Italia non gli sarebbe opponibile) significa lacerare in modo non sopportabile il tessuto nazionalmente unitario dei contratti". In senso conforme cfr. B. MASTROPIETRO, *op. ult. cit.*, p. 60.

<sup>34</sup>G. PETRELLI, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, p. 689.

<sup>35</sup>G. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare. Trascrizioni, annotazioni cancellazioni: dalla "tassatività" alla "tipicità"*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2009, p. 37 ss.

<sup>36</sup>G. PETRELLI, *op. ult. cit.*, p. 43 ss.

secondo il quale laddove la trascrizione, o altri strumenti del formalismo giuridico (iscrizioni, annotazioni) non siano sufficienti o idonei a garantire la sicurezza dei traffici ed a tutelare l'affidamento dei terzi, l'ordinamento appresta altri congegni di protezione dei suddetti interessi: ciò avviene in particolare, attraverso l'istituto dell'apparenza del diritto, per cui non si comprenderebbe come l'apparenza possa essere considerata – secondo l'orientamento unanime della giurisprudenza, ma anche per la prevalente dottrina – alla stregua di un principio generale dell'ordinamento, mentre la trascrizione sia ancora definita istituto di carattere generale<sup>37</sup>.

Ciò a prescindere dalla considerazione che se l'apparenza è un principio generale, la trascrizione non può non avere carattere eccezionale.

Tanto premesso, occorre, in proposito, partire dalla considerazione che vigente il codice civile 1865, era assolutamente prevalente l'opinione della tassatività della elencazione degli atti da trascrivere, ritenendosi che l'interesse dei terzi alla pubblicità di atti per i quali la trascrizione non era espressamente prevista era un criterio economico, non giuridico. Non bastava, quindi, indagare se per i terzi vi era interesse a vedere reso pubblico un atto, ma era necessario esaminare se questo interesse era riconosciuto dalla legge, se era, cioè, un diritto, il quale presuppone un obbligo corrispondente, nella specie inesistente<sup>38</sup>.

Come risulta dai lavori preparatori del codice vigente (Relazione al Re Imperatore, n. 1067) con l'art. 2645 c.c. si è semplicemente inteso integrare l'elencazione di cui all'art. 2643 c.c.

Invece proprio l'inserimento dell'art. 2645 c.c. viene invocato a fondamento della tesi della non tassatività delle previsioni legali di trascrizione.

Si è, in proposito, sostenuto che la norma in questione sarebbe priva di contenuto precettivo, se non la si estendesse agli atti produttivi di effetti soltanto simili a quelli dei contratti elencati nell'art. 2643 c.c.<sup>39</sup>.

In senso contrario si è osservato<sup>40</sup> che è possibile indicare atti privati unilaterali e provvedimenti, giudiziali e amministrativi, che producono gli stessi effetti dei contratti e provvedimenti di cui all'art. 2643 c.c., come gli atti traslativi unilaterali posti in essere *solvendi causa*, tra cui quello di tra-

<sup>37</sup> G. PETRELLI, *op. ult. cit.*, p. 44 ss.

<sup>38</sup> N. COVIELLO, *La trascrizione*, Napoli-Torino, 1914, I, p. 250.

<sup>39</sup> C. MAIORCA, *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, in *Codice civile. Commentario diretto da Mariano d'Amelio. Libro della tutela dei diritti*, Barbera, Firenze, 1943, p. 180.

<sup>40</sup> G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, Utet, Torino, 2012, p. 4.

sferimento dal mandatario, che abbia acquistato in nome proprio, al mandante (art. 1706, co. 2°, c.c.) o al legatario dall'onerato di un valido legato di cosa non appartenente al testatore (art. 651 c.c.); oppure i provvedimenti amministrativi costitutivi di servitù coattiva (art. 1032 c.c.) o i provvedimenti giudiziali che trasferiscono beni immobili a terzi al fine dello scioglimento della comunione fra i comproprietari (art. 788 c.p.c.).

In giurisprudenza sono stati ritenuti trascrivibili ai sensi dell'art. 2645 c.c.: il negozio con il quale il costruttore di uno stabile, nell'alienare la costruzione, riservi a sé il diritto di proprietà del lastrico di copertura e il relativo *ius aedificandi*<sup>41</sup>; la sentenza di accertamento di diritti reali su beni immobili<sup>42</sup>; la sentenza che accerti l'avvenuto trasferimento della proprietà sulla base di una vendita con scrittura privata<sup>43</sup>.

Un altro argomento viene desunto dalla formulazione dell'art. 2645 c.c., in quanto non avrebbe senso il riferimento "a beni immobili o a diritti immobiliari", se l'intento dei compilatori fosse stato quello di limitare l'estensione della sfera di applicazione della trascrizione alle sole fattispecie produttive degli stessi effetti dei contratti elencati nel precedente art. 2643, essendo evidente che tali effetti sono relativi, tutti, a beni immobili o a diritti immobiliari<sup>44</sup>.

Si è replicato<sup>45</sup> che se il riferimento limitativo inserito nella disposizione può effettivamente considerarsi superfluo, perché a nessuno sarebbe potuto venire in mente, anche in mancanza di esso, di ritenere la trascrizione necessaria per atti produttivi bensì degli effetti dei contratti di cui all'art. 2643 c.c., ma fuori della materia immobiliare, il riconoscimento della superfluità non vale a giustificare, tuttavia, l'interpretazione estensiva di un diverso frammento della disposizione stessa; a giustificare, cioè, la lettura che attribuisce alla norma il senso di imporre la trascrizione anche per atti produttivi di effetti soltanto simili a quelli indicati nell'art. 2643 c.c.

Va, inoltre, rilevato che una simile precisazione superflua è contenuta nell'art. 2645 *quater* c.c.

Si è anche affermato che nel testo dell'art. 2645 c.c. la doverosità della trascrizione è disposta per gli atti che producono "taluno degli effetti" dei

---

<sup>41</sup> Cass., 14 novembre 1997, n. 11250.

<sup>42</sup> Cass., 20 aprile 1971, n. 1132, in *Giust. civ.*, 1971, I, p. 1651.

<sup>43</sup> Cass., 8 luglio 1968, n. 2332, in *Riv. notar.*, 1969, p. 853.

<sup>44</sup> C. MAIORCA, *op. loc. cit.*

<sup>45</sup> G. GABRIELLI, *op. loc. cit.*

contratti di cui all'art. 2643: l'uso di questa formula imporrebbe di trascrivere anche atti cui si ricollegli soltanto una parte degli effetti dei contratti menzionati nei singoli numeri dell'art. 2643<sup>46</sup>.

Si è replicato<sup>47</sup> che, essendo gli effetti in questione diversi da numero a numero ed anche all'interno dello stesso numero del richiamato art. 2643 c.c., il riferimento a "taluno" di essi ben può intendersi come diretto a richiamarlo integralmente e non soltanto per una parte. Del resto, nei primi quattro numeri la trascrizione è disposta in ragione della produzione di una vicenda di diritto reale, che è effetto non scomponibile in parti. È soltanto per i contratti ad efficacia obbligatoria, la trascrizione di alcuni soltanto dei quali sembra disposta proprio in ragione del tipo, che potrebbe pensarsi ad una trascrizione anche di un contratto di tipo diverso, purché produttivo di effetti parzialmente coincidenti; ma è arbitrario supporre che la pubblicità sia prescritta in ragione di quell'effetto anziché del tipo contrattuale.

Né varrebbe l'esempio principale che viene prospettato per dare concretezza alla proposta interpretazione estensiva della norma dell'art. 2645 c.c., che è quello della trascrizione dei negozi di accertamento in materia di diritti immobiliari, che sarebbe da ritenersi dovuta, in quanto essi determinano un effetto preclusivo al pari della transazione, la cui pubblicità è espressamente disposta nell'art. 2643, n. 13, c.c.

Occorre in proposito considerare che, se l'accertamento ha per oggetto una vicenda prodotta da atto soggetto a trascrizione, è quest'ultimo a dover essere reso pubblico, come può farsi senz'altro, sol che esso risulti da documento idoneo; se, viceversa, l'accertamento negoziale ha per oggetto una vicenda determinata da titolo non soggetto trascrizione, per esempio l'usucapione, di certo non può suppersene la trascrivibilità per l'effetto di cui all'art. 2644 c.c., dal momento che la pubblicità del corrispondente accertamento giudiziale è prevista dal successivo art. 2651 c.c., ma, come è pacifico, a fine di mera notizia. È vero che l'accertamento preclude, al pari della transazione, ogni ulteriore contestazione sul punto accertato, ma non è ammissibile che una persona possa imporre con atto negoziale il vincolo anche a un terzo, quale è il proprio avente causa a titolo particolare, estraneo all'atto stesso; lo esclude la norma dell'art. 1372, co. 2°, c.c. L'efficacia soltanto *inter partes* dell'accertamento esclude, altresì, l'ammissibilità della

---

<sup>46</sup> G. PETRELLI, *op. ult. cit.*, p. 211 ss.

<sup>47</sup> G. GABRIELLI, *op. loc. ult. cit.*



trascrizione di esso. L'espressa previsione di pubblicità della transazione si fonda sull'intento dispositivo sotteso alla transazione stessa; intento che non si rinviene nell'atto di mero accertamento.

Si può dire che, in tal modo, il principio della tipicità degli atti è stato sostituito dal principio della tipicità degli effetti, ma non che la trascrizione sia stata estesa ad atti che, oltre ad essere atipici rispetto alla elencazione contenuta nell'art. 2643 c.c., non producono gli stessi effetti di quelli espressamente menzionati.

In un certo senso si può addirittura affermare che l'art. 2645 c.c. conferma la inammissibilità di una interpretazione analogica delle disposizioni in tema di trascrizione, in quanto delimitando proprio l'applicazione analogica delle previsioni di cui all'art. 2643 c.c., implicitamente esclude un'applicazione più ampia.

Si sostiene ancora<sup>48</sup> che in senso favorevole ad una interpretazione analogica delle norme in tema di trascrizione si sarebbero espresse, soprattutto in tempi recenti, anche la Corte costituzionale<sup>49</sup> e la S.C.<sup>50</sup>.

È facile, però, replicare che la Corte costituzionale non ha mai parlato di interpretazione analogica delle disposizioni in tema di trascrizione, essendosi limitata a volte ad utilizzare la "scorciatoia" di una interpretazione

---

<sup>48</sup> G. PETRELLI, *op. ult. cit.*, p. 74 ss.

<sup>49</sup> Corte cost., 21 ottobre 2005, n. 394, in *Giust. civ.*, 2006, I, p. 1131, che, prima della introduzione dell'art. 155 *quater*, co. 1°, c.c., aveva ricavato per via interpretativa la trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione della casa di abitazione al convivente affidatario del figlio naturale.

Corte cost., 15 marzo 2002, n. 57, in *Foro it.*, 2003, I, c. 1699, che ha affermato il dovere del giudice di procedere ad interpretazione adeguatrice delle disposizioni di legge in materia di trascrizione immobiliare.

<sup>50</sup> Cass., 12 giugno 1986, n. 3898, in *Nuova giur. civ. commentata*, 1987, I, p. 14, e Cass., 23 giugno 1994, n. 6032, in *Foro it.*, 1995, I, c. 1268, che avrebbero esteso l'applicabilità agli acquisti di beni immobili da parte di comitati dell'art. 2659, n. 1, c.c., il quale contempla espressamente solo le associazioni non riconosciute; Cass., 25 ottobre 2001, n. 13174, in *Arch. locazioni*, 2002, p. 292, che, insieme ad altre sentenze, ha riconosciuto la trascrivibilità dei regolamenti di condominio; Cass., 22 luglio 1963, n. 2033, in *Giust. civ.*, 1963, I, p. 2010, che, con riferimento all'art. 2653, n. 1. c.c., dopo avere affermato che "l'obbligo di trascrizione di un atto e quindi la trascrivibilità dell'atto medesimo dipendono esclusivamente dalla norma precisa e specifica di legge", ritenendo trascrivibile l'*actio negatoria servitutis*, avrebbe forzato la lettera della disposizione nella parte in cui dichiara trascrivibile la (sola) domanda di rivendicazione; Cass., 5 maggio 1960, n. 1029, in *Giust. civ.*, 1960, I, p. 1340, che ha affermato la trascrivibilità della domanda di regolamento di confini.

“adeguatrice” (cioè logica, non analogica), per evitare una dichiarazione di incostituzionalità *ex art. 3 Cost.* di una disposizione che non prevedeva la trascrizione di un determinato atto e/o provvedimento<sup>51</sup>; altre volte, invece, ha espressamente dichiarato la illegittimità costituzionale di una disposizione, in quanto non prevedeva la trascrizione di un determinato provvedimento, che, invece, avrebbe dovuto ritenersi consentita ove fosse ammessa una applicazione analogica delle disposizioni in tema di trascrizione<sup>52</sup>.

Si è anche sostenuto<sup>53</sup> che a favore del principio della non tassatività si sarebbe implicitamente espressa la Corte costituzionale, quando, sulla premessa che l'art. 2645 c.c. non contiene alcune elenco, ma adotta una formulazione aperta, riferendosi ad “ogni altro atto o provvedimento destinato a produrre gli effetti indicati”, avrebbe affermato che pertanto tale norma “comporta il superamento del principio largamente accolto sotto il vigore del precedente codice civile, del carattere tassativo dell'elenco degli atti da trascrivere. In base alla citata disposizione questo carattere è venuto meno, non potendosi dubitare che, nell'ordinamento attuale, possano essere trascritti anche atti non espressamente contemplati dalla legge, purché producano gli stessi effetti degli atti previsti in modo esplicito”<sup>54</sup>.

In tal modo, però, si trascura che il problema non riguarda la tassatività degli atti trascrivibili, che sono anche quelli ai quali fa riferimento l'art. 2645 c.c. sulla base degli effetti dagli stessi prodotti, ed ai quali ha fatto riferimento la Corte costituzionale, ma la possibilità di trascrivere atti i quali non solo non siano espressamente menzionati dalla legge, ma non producano neppure gli effetti degli atti previsti in modo esplicito.

---

<sup>51</sup> È il caso, in particolare, di Corte cost., 21 ottobre 2005, cit.

<sup>52</sup> È il caso, in particolare, di Corte cost., 19 luglio 1989, n. 454, che ha dichiarato costituzionalmente illegittimo, per violazione degli artt. 3, 29 e 31 Cost., l'art. 155, co. 4°, c.c., nella parte in cui non prevedeva la trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione della abitazione nella casa familiare al coniuge affidatario della prole, ai fini della opponibilità ai terzi, nel caso di separazione personale dei coniugi, trascrizione prevista, invece, con riferimento allo scioglimento del matrimonio, pur essendo in entrambi i casi l'assegnazione ispirata all'identica *ratio* dell'esclusivo riferimento all'interesse morale e materiale della prole, la cui situazione è assolutamente identica in entrambi i casi.

<sup>53</sup> P. ZANELLI, *La pubblicità immobiliare di atti e convenzioni per vincoli di interesse pubblico: una norma di origine giurisprudenziale*, in *Giust. civ.*, 2015, p. 155.

<sup>54</sup> Corte cost., 4 dicembre 2009, n. 318, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 1579.

Per quanto riguarda la S.C., gli esempi invocati non sembrano pertinenti<sup>55</sup> o addirittura sembrano controproducenti<sup>56</sup>.

---

<sup>55</sup> Cass., 23 giugno 1994, cit., e Cass., 23 giugno 1994, n. 6032, infatti, non hanno senz'altro esteso l'applicabilità agli acquisti di beni immobili da parte di comitati dell'art. 2659, n. 1, c.c., il quale contempla espressamente solo le associazioni non riconosciute. Premesso che entrambe le decisioni non hanno deciso controversie in cui fosse in discussione la trascrivibilità o meno degli acquisti di beni immobiliari da parte di comitati secondo quanto previsto per le associazioni non riconosciute, la prima si è limitata ad ipotizzare una applicazione analogica e la seconda sembra avere ipotizzato una interpretazione semplicemente logica o al massimo estensiva. Tale conclusione sembra particolarmente corretta ove si consideri che secondo l'opinione prevalente (cfr. A. AURICCHIO, voce *Comitati*, in *Enc. dir.*, vol. VII, Giuffrè, Milano, 1960, p. 755) è difficile negare che i comitati rientrino nell'ampio fenomeno associativo.

Per quanto riguarda il regolamento di condominio c.d. contrattuale, premessa la estraneità al problema di Cass., 25 ottobre 2001, cit., la S.C. ha affermato espressamente (Cass., 31 luglio 2014, n. 17493) o implicitamente (Cass., 31 luglio 2009, n. 17886; Cass., 3 luglio 2003, n. 10523) la necessità della trascrizione delle clausole dello stesso che prevedano servitù reciproche tra i condomini, e quindi in applicazione diretta e non analogica dell'art. 2643, n. 4, c.c.

Contrariamente a quanto ritenuto da G. MARICONDA, *Le pubblicità*, Jovene, Napoli, 2005, p. 68, nt. 64, Cass., 6 giugno 1968, n. 1711, in *Foro it.*, 1968, I, c. 3016, Cass., 22 luglio 1969, n. 2764, in *Giust. civ.*, 1970, I, p. 922, Cass., 11 novembre 1969, n. 3664, in *Foro it.*, 1970, I, c. 477, non si sono pronunciate nel senso che il sistema creato dagli artt. 2643 e 2645 c.c. sia sostanzialmente aperto ed in grado di accogliere al proprio interno altri atti che presentino, con quelli previsti, effetti simili o analoghi. Le decisioni in questione, infatti, si sono occupate del diverso problema della interpretazione dell'art. 2645 c.c., affermando che la norma in questione, nel disporre che debba essere reso pubblico mediante trascrizione, oltre ai contratti menzionati specificamente nell'art. 2643, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati in detto articolo, ha inteso riferirsi a quei diritti immobiliari assimilabili ai diritti reali tipici in quanto si traducono in un peso della proprietà immobiliare, come, ad es., certi diritti reali anomali ed alcune figure di obbligazioni *propter rem* (Cass., 6 giugno 1968, cit., e Cass., 11 novembre 1969, cit., con riferimento alla concessione di occupazione di suolo demaniale) o a tutti i negozi che pongono in essere o trasferiscano diritti che producano effetti non solo identici, ma anche soltanto simili a quelli dei contratti di cui all'art. 2643 c.c. (Cass., 22 luglio 1969, cit., per la quale fra i detti negozi rientrano gli atti di concessione o trasferimento di diritti su beni demaniali, o su opere ivi esistenti)

<sup>56</sup> È il caso di Cass., 22 luglio 1963, cit., la quale, premesso che il codice civile prevede distintamente la revindica (art. 948) e l'*actio negatoria* (art. 949), mentre l'art. 2653, n. 1, c.c. menziona espressamente solo la revindica, per cui la trascrivibilità dell'*actio negatoria* in base a tale norma potrebbe essere affermata solo in base ad una applicazione analogica della stessa, vietata in considerazione della natura eccezionale delle disposizioni in tema di trascrizione, ha superato il problema ritenendo che, in realtà, la domanda in questione è ricompresa tra quelle di accertamento della proprietà, anch'esse menzionate espressamente

Quando, invece, la S.C. ha affrontato espressamente il problema, ha affermato che secondo il nostro ordinamento non esiste una trascrivibilità facoltativa, in quanto la trascrizione è ammessa soltanto nei casi in cui essa è richiesta dalla legge in ordine a determinate categorie o a determinati atti; essa deve ritenersi consentita solo nei casi tassativamente indicati dalla legge, per cui le norme sulla trascrizione non possono applicarsi analogicamente<sup>57</sup>.

Alla luce di tali considerazioni emerge chiara l'erroneità della affermazione secondo la quale dall'art. 2645 c.c. si potrebbe addirittura ricavare un principio di presunzione di trascrivibilità<sup>58</sup>, in quanto, come è stato osservato<sup>59</sup>, in tal modo la strada verso l'ingolfamento confuso dei registri

---

nell'art. 2653, n. 1, c.c. È vero che il risultato positivo dell'esperimento di tale domanda è l'accertamento della inesistenza di diritti reali di godimento sulla cosa di proprietà dell'attore, mentre l'art. 2653, n. 1, c.c., sembra riferirsi alle domande di accertamento positivo, ma si tratta di due aspetti della medesima situazione, perché l'accertamento della inesistenza di diritti reali limitati di godimento si risolve necessariamente in un accertamento della pienezza del diritto di proprietà. Si tratterebbe, in definitiva, di una interpretazione estensiva dell'art. 2653, n. 1, c.c., giustificata dalla identità di *ratio*. Si può discutere sulla correttezza o meno del ragionamento della S.C. (la cui conclusione è condivisa da R. NICOLÒ, *La trascrizione*, Giuffrè, Milano, 1973, III, p. 184 ss.), ma quello che conta è che la stessa ha ribadito la inammissibilità di una applicazione analogica dell'art. 2653, n. 1, c.c.

Lo stesso discorso vale per Cass., 5 maggio 1960, cit., la quale ha affermato la trascrivibilità dell'azione di regolamento di confini, non in base ad una applicazione analogica dell'art. 2653, n. 1, c.c., ma in quanto revindica parziale.

<sup>57</sup> Cass., 18 febbraio 1963, n. 392, in *Giust. civ.*, 1963, I, p. 249; Cass., 30 agosto 2004, n. 17391, in *Giust. civ.*, 2005, I, p. 85, per la quale le ipotesi che prevedono la trascrizione delle domande giudiziali sono tassative, non solo nel senso che dalla trascrizione derivano soltanto gli effetti espressamente previsti dalla legge, ma anche, e soprattutto, nel senso che tali effetti sono prodotti esclusivamente dagli atti e dalle pronunce specificamente indicati nelle norme stesse. Nel senso che non sono soggetti a trascrizione gli atti che non siano traslativi di proprietà immobiliare, ma semplicemente ricognitivi di un preesistente diritto di proprietà, cfr. Cass., 22 agosto 1953, n. 2835, in *Giust. civ.*, 1953, p. 2844; per Cass., 21 marzo 1983, n. 1983, il negozio con il quale si riconosca di proprietà comune una porzione immobiliare, in effetti di proprietà esclusiva di uno soltanto dei contraenti, implica un mutamento della precedente titolarità del diritto dominicale, e, come tale, è soggetto a trascrizione, a norma degli artt. 2643-2645 c.c.; detto negozio, pertanto, in difetto di trascrizione, spiega effetti solo fra le parti, e non anche nei confronti del terzo avente causa di quel proprietario esclusivo; Cass., 12 novembre 1997, n. 11180, ha ritenuto non trascrivibile un atto di trasformazione di società, in quanto non comporta alcun effetto circolatorio per il patrimonio immobiliare della società trasformata.

<sup>58</sup> G. PETRELLI, *op. ult. cit.*, p. 209.

<sup>59</sup> F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli, F. Gazzoni, 1, I, Utet, Torino, 2012, p. 96.

immobiliari è aperta e il cerchio dell'anarchia programmata si chiude quando, a mo' di conclusione, si precisa che la c.d. presunzione di trascrivibilità si accompagna all'onere per l'interprete di motivarla bensì caso per caso, ma avvalendosi "dell'interpretazione sistematica, assiologia ed adeguatrice"<sup>60</sup>, cioè del tutto e quindi del nulla ermeneutico, salvo poi a scaricare sul Conservatore dei RR.II. "l'onere di operare una valutazione di opportunità sul carattere pregiudizievole della pubblicità per colui contro il quale essa viene richiesta"<sup>61</sup>.

A favore della tesi della non tassatività sono stati invocati<sup>62</sup> anche l'art. 2674 *bis* c.c. (che prevede la trascrizione con riserva per gli atti di cui sia dubbia la trascrivibilità, che però siano diversi da quelli che presentino i vizi di forma previsti nel precedente art. 2674 c.c.) e l'art. 2672 c.c. (che espliciterebbe il principio secondo cui non si può dare trascrizione solo se la stessa viene vietata espressamente).

È ancora una volta agevole replicare che proprio l'art. 2674 *bis* c.c. conferma la tassatività degli atti trascrivibili, prevedendo soltanto una trascrizione provvisoria con riferimento agli atti la cui trascrivibilità sia dubbia.

È difficile, poi, comprendere come l'art. 2672 c.c. espliciterebbe il principio secondo cui non si può dare trascrizione solo se la stessa viene vietata espressamente, mentre invece sembra esplicitare il principio opposto, dal momento che la norma in questione si compone di due parti, di cui la prima fa salve *le disposizioni delle leggi speciali che richiedono la trascrizione di atti non contemplati dal presente capo* e la seconda *fa salve le altre disposizioni che non sono incompatibili con quelle contenute nel capo medesimo*.

Anzi, proprio dall'art. 2672 c.c. si è ritenuto di trovare conferma al principio di tipicità, in quanto la previsione espressa della salvezza delle disposizioni delle leggi speciali che richiedono la trascrizione di atti non contemplati dagli artt. 2643 ss. c.c. costituisce riprova, al di là di ogni dub-

---

<sup>60</sup> G. PETRELLI, *op. ult. cit.*, p. 438.

<sup>61</sup> Nel senso che rinunciare anche al principio della tassatività degli effetti dopo la rinuncia alla tassatività degli atti operata dal legislatore, significa trasformare la trascrizione con efficacia tipica, che già rappresenta una eccezione nel nostro sistema che è improntato al principio del consenso traslativo, in un "super principio" di prevalenza di un diritto su un altro, in un settore nel quale occorre muoversi con grande prudenza per evitare quei margini di discrezionalità, più o meno ampia ma comunque sempre esistente, di fronte ai quali inevitabilmente ci troveremmo se da un sistema sicuro e affidabile, caratterizzato dalla tassatività assoluta degli effetti, ci spostassimo su un altro, retto dagli incerti parametri della interpretazione ora estensiva ora analogica, cfr. G. MARICONDA, *op. cit.*, p. 68.

<sup>62</sup> P. ZANELLI, *op. cit.*

bio, che tali atti ulteriori devono essere previsti da leggi speciali, le quali possono operare in materia di trascrizione solo in virtù di detta norma di collegamento, il che è riprova del fatto che il legislatore ha inteso costruire un sistema chiuso e quindi dominato dalla tipicità<sup>63</sup>.

## **6. (segue) ... e in particolare la inapplicabilità in via analogica delle disposizioni in tema di cancellazione della trascrizione**

La S.C. ha ritenuto che deve ritenersi legittimo l'ordine di cancellazione della trascrizione relativa ad un diritto accertato come inesistente, anche se avente ad oggetto non la domanda giudiziale, ma la trascrizione dell'atto sul quale si sarebbe dovuto fondare il diritto accertato come inesistente, in virtù dell'applicazione analogica dell'art. 2668 c.c., che prescrive al giudice la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale in caso di definitivo accertamento della sua infondatezza, in base alla considerazione che se tale norma demanda al giudice che accerti l'infondatezza della domanda trascritta, di disporre, anche d'ufficio, la cancellazione della sua trascrizione, "a maggior ragione deve ritenersi gli consenta di disporre la cancellazione della trascrizione di un atto nei limiti in cui da esso risulti un diritto accertato dalla sentenza come inesistente"<sup>64</sup>.

È facile replicare che in tal modo si trascurano, in generale, la natura eccezionale delle norme in tema di trascrizione (e il conseguente divieto di applicazione analogica) e, specificamente il fatto che se il legislatore nel co. 4° dell'art. 2668 c.c. ha previsto espressamente solo la cancellazione della trascrizione del contratto preliminare, ciò significa *a contrario* che non rientra nei poteri del giudice che dovesse accertare la inefficacia di un atto disporre la cancellazione della relativa trascrizione.

Né varrebbe sostenere che, pur essendo vero che la formalità non potrebbe produrre effetti giuridici (cioè i tipici effetti di opponibilità dell'atto trascritto), tuttavia, non essendo nota tale circostanza alla generalità dei consociati, bensì solo alle persone dotate di preparazione tecnico-giuridica, sarebbe facile presumere che un potenziale acquirente sfornito di tali specifiche cognizioni si rifiuti di procedere all'acquisto dell'immobile gravato

---

<sup>63</sup> F. GAZZONI, *op. cit.*, p. 86.

<sup>64</sup> Cass., 4 novembre 2010, n. 22500.

da una trascrizione e pretenda di procedere all'acquisto soltanto dopo l'intervenuta cancellazione della formalità, ovvero rinunci all'affare se i tempi di cancellazione si dimostrino incompatibili con i suoi interessi<sup>65</sup>.

In tal modo, infatti, si trascura che *adducere inconueniens non est solvere argumentum*.

In dottrina si è affermato<sup>66</sup> che non vi sono buoni motivi, all'infuori dell'argomento letterale, che di per sé non pare avere molto peso, per circoscrivere alle domande giudiziali la possibilità di ricorrere all'art. 2668 c.c., in quanto se qualcuno volesse argomentare dall'art. 14 disp. prel., si potrebbe replicare che quest'ultimo esclude l'applicazione analogica delle norme eccezionali, ma non ne proibisce l'interpretazione estensiva quando sia certo che il legislatore ha regolato soltanto uno dei casi possibili e che ognuno di loro deve essere disciplinato nell'identico modo. In tale prospettiva è difficile spiegare a qual fine si possa o si debba mantenere in vita una trascrizione a cui non corrisponde un negozio giuridico da rendere pubblico a norma degli artt. 2643 o 2645 c.c.

Nella specie, però, la cancellazione della trascrizione si dovrebbe ritenere consentita non in base ad una applicazione analogica dell'art. 2668 c.c., ma in base al potere da riconoscere al giudice dall'art. 2058, co. 1°, c.c.<sup>67</sup> di disporre la cancellazione della trascrizione illegittima, in quanto in caso contrario la vittima della stessa sarebbe priva di un risarcimento in forma specifica<sup>68</sup>.

Va peraltro rilevato che non ogni trascrizione diventata o riconosciuta come inefficace è da considerare espressione di un fatto illecito ex art. 2043 c.c., a prescindere dalla considerazione che è dubbio che l'ordine di cancellazione costituisca quel risarcimento in forma specifica di cui all'art. 2058, co. 1°, c.c., che presuppone un danno patrimoniale già manifestatosi mentre il permanere di una trascrizione che non ha più (o non ha mai avuto) efficacia costituisce solo un fatto potenzialmente produttivo di difficoltà nella circolazione dei beni immobili.

Su un piano più generale, in senso favorevole alla estensione della can-

---

<sup>65</sup> Cass., 28 maggio 2010, n. 13127.

<sup>66</sup> G. STOLFI, *Appunti sull'art. 2668 codice civile*, in *Giur. it.*, 1975, I, 1, c. 1682.

<sup>67</sup> In tal senso cfr. F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli, F. Gazzoni, I, 1, Utet, Torino, 2012, p. 90.

<sup>68</sup> Implicitamente in tal senso cfr.: Cass., 28 maggio 2010, cit.; Cass., 3 dicembre 2007, n. 25248; Cass., 7 giugno 1974, n. 1706, in *Giur. it.*, 1975, I, 1, c. 1682.