

APPUNTI IN TEMA DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Riferimenti normativi: artt. 2643 ss. c.c.

1. PREMESSA

In generale, la pubblicità legale è l'istituto che ha la funzione (o l'effetto, secondo i punti di vista) di rendere pubblici, cioè conoscibili da parte dei terzi interessati, la condizione giuridica di certi beni o soggetti, nonché determinati fatti e/o atti giuridici, specificamente individuati dal legislatore, la cui conoscenza (o conoscibilità) giova alla certezza del diritto.

1.1. PLURALITÀ DI SISTEMI PUBBLICITARI

Nella vita di relazione è molto importante conoscere (o poter conoscere, tramite gli strumenti predisposti dal legislatore) certe situazioni giuridiche, siano esse fatti, atti, qualità di beni e soggetti di diritto o altri dati/informazioni riguardanti tali soggetti. Ad esempio, se voglio acquistare un immobile, è mio interesse accertare chi sia l'effettivo proprietario di tale bene (in questo caso, è sufficiente consultare i pubblici registri immobiliari). Se voglio concludere un contratto con una società, è mio interesse conoscere i dati rilevanti di tale società (es.: sede legale, oggetto sociale, forma organizzativa, consistenza del capitale, ecc.) e sapere con certezza chi sia il suo rappresentante legale, dotato dei poteri per perfezionare l'accordo (di regola, in questa ipotesi, mi basta consultare il registro delle imprese). Se ho a che fare con un'associazione, mi interessa appurare se si tratta di un'associazione riconosciuta o non riconosciuta (in questo caso, l'esigenza di conoscenza è soddisfatta dal registro delle persone giuridiche). Ancora, se voglio acquistare un immobile da un soggetto coniugato, mi interessa sapere se tale soggetto è coniugato in regime di comunione o di separazione dei beni (in questa ipotesi, è sufficiente consultare i registri dello stato civile).

L'esigenza di conoscere (o di rendere conoscibili a chiunque, in modo certo e permanente) determinati fatti e/o atti, anche certe "qualità" giuridiche, è soddisfatta dall'ordinamento con la predisposizione di numerosi apparati pubblicitari. Nel nostro ordinamento, quindi, convivono diversi apparati pubblicitari, come i registri dello stato civile, con riguardo alle persone fisiche e alle relative qualità/vicende (nascita, morte, matrimonio, cittadinanza), il registro delle imprese, concernente gli imprenditori e certi atti/fatti che li riguardano, i pubblici registri immobiliari, riguardanti alcune vicende giuridiche dei beni immobili, ecc.

1.2. NOZIONE DI APPARATO PUBBLICITARIO

Si dice "apparato pubblicitario" il sistema apprestato dalla legge per dispensare le notizie considerate giuridicamente rilevanti. Di regola, tale sistema si basa sulla predisposizione di un registro pubblico, gestito da un ufficio/soggetto appositamente incaricato e consultabile da chiunque ne abbia interesse, nel quale i fatti, gli atti, le condizioni dei beni e delle persone o le altre informazioni indicate dal legislatore sono resi pubblici mediante apposite formalità, dette "segnalazioni pubblicitarie". Le caratteristiche, le funzioni, la denominazione e le modalità attuative delle segnalazioni pubblicitarie possono essere diverse nell'uno e nell'altro apparato pubblicitario. Così, nel sistema generale della pubblicità immobiliare, concernente i beni immobili e le loro vicende giuridiche, le segnalazioni pubblicitarie si dividono in due grandi categorie: a) le formalità principali, cioè la trascrizione e, limitatamente alle ipoteche, la iscrizione; b) le formalità accessorie, cioè le annotazioni, comprese le c.d. "cancellazioni". Di regola, invece, le segnalazioni pubblicitarie nel registro delle imprese sono attuate mediante iscrizione (qui non si parla di "trascrizione").

Nonostante alcuni punti di contatto, come la funzione di attuare la pubblicità legale, i vari apparati pubblicitari si distinguono per vari aspetti, oltre a quelli già segnalati. Difatti, ognuno di essi ha una disciplina specifica che riguarda l'organizzazione e la tenuta dei registri pubblici, l'attuazione delle

formalità pubblicitarie e le relative funzioni, nonché i dati e le informazioni che devono essere pubblicizzati in tali registri. **Non esiste, quindi, una disciplina generale e comune a tutti gli apparati pubblicitari.**

2. PUBBLICITA' IMMOBILIARE: IN PARTICOLARE, LA TRASCRIZIONE

Il sistema di pubblicità immobiliare è l'apparato pubblicitario che dispensa informazioni sulla condizione giuridica dei beni immobili. Nella gran parte del territorio italiano (in sostanza, l'intero territorio, con l'eccezione dei luoghi dove vige il sistema tavolare, come la provincia di Trieste), esso corrisponde al sistema generale della trascrizione, regolato, limitatamente alle norme del codice civile, dagli artt. 2643 ss.

3. ORGANIZZAZIONE DELL'APPARATO PUBBLICITARIO

Il sistema della pubblicità immobiliare, come apparato pubblicitario, si basa su una raccolta di documenti (si tratta, in sostanza, dei cc.dd. "titoli" presentati a giustificazione delle domande di pubblicità) e su una pluralità di registri pubblici, raccolti e gestiti, rispettivamente, da appositi uffici della pubblica amministrazione. Qui basti considerare che la tenuta e l'attuazione dell'apparato pubblicitario è demandata a funzionari della pubblica amministrazione, che si occupano anche della concreta attuazione delle segnalazioni pubblicitarie, su domanda dei soggetti interessati o talvolta, più raramente, anche d'ufficio.

4. TIPOLOGIE DI FORMALITA'

Come si è detto, **le formalità o segnalazioni attuabili nel sistema generale della trascrizione sono di due tipi:**

- 1) **segnalazioni principali:** di regola, si tratta di trascrizioni; sono, però, formalità principali anche le iscrizioni, con la precisazione che l'iscrizione riguarda esclusivamente gli atti diretti alla costituzione di ipoteche (cc.dd. "iscrizioni ipotecarie");
- 2) **segnalazioni accessorie:** sono le annotazioni, che comprendo anche le cc.dd. "cancellazioni".

Una segnalazione (in particolare, trascrizione e iscrizione) si dice "principale", quando il relativo titolo giustificativo (o gli effetti giuridici di quest'ultimo, secondo le diverse concezioni) costituisce l'oggetto immediato della pubblicità: così, se domando ed ottengo la pubblicità di un contratto di compravendita immobiliare, oggetto della trascrizione è il contratto medesimo (o i relativi effetti giuridici).

Una segnalazione (in particolare, l'annotazione) si dice invece "accessoria", allorché quest'ultima sia strettamente legata a (o dipendente da) una precedente segnalazione principale, cui la prima si affianchi: difatti, la funzione dell'annotazione non è quella di rendere pubblico il titolo che la giustifica, ma quello di segnalare l'intervenuta modificazione di un titolo (o degli effetti di un titolo) già pubblicizzato con una formalità principale; tanto è vero che, in mancanza di una segnalazione principale alla quale raccordarsi, l'annotazione non può essere eseguita. **Ciò non significa,** peraltro, **che le annotazioni siano sempre prescritte in funzione di mera pubblicità notizia.**

ESEMPIO

Tizio e Caio perfezionano un contratto di compravendita, avente per oggetto l'immobile X. Ai sensi dell'art. 2643 c.c., questo contratto deve essere trascritto per gli effetti di cui al successivo art. 2644 c.c. (cioè, ai fini dell'opponibilità ai terzi): si tratta di una segnalazione principale, in quanto la pubblicità ha per oggetto immediato il contratto trascritto (o i suoi effetti: in particolare, l'effetto traslativo della proprietà sull'immobile compravenduto).

Immaginiamo, però, che il suddetto contratto sia risolto per inadempimento in via giudiziale (dunque, con sentenza costitutiva) in data successiva alla relativa trascrizione. In questo caso, l'art. 2655 c.c. prescrive di

procedere all'annotazione della sopravvenuta sentenza di risoluzione: dunque, l'intervenuta risoluzione deve essere annotata in calce (ecco l'elemento di "accessorietà") alla precedente trascrizione di tale contratto. Si tratta di formalità accessoria, in quanto la stessa si "riallaccia" (formalmente e sostanzialmente) alla trascrizione dell'atto di compravendita e serve (fra l'altro) a segnalare che quest'ultimo è stato risolto, con tutte le conseguenze giuridiche. In mancanza della prescritta annotazione, chiunque consultasse i pubblici registri immobiliari potrebbe convincersi della perdurante efficacia della trascrizione resa pubblica mediante trascrizione.

Da tutto questo si evince che: un'annotazione (in quanto "accessoria") non si può eseguire in mancanza della formalità principale alla quale idealmente si riferisce (così, non si può procedere all'annotazione dell'intervenuta risoluzione di un contratto, qualora quest'ultimo non sia stato precedentemente trascritto); di principio, essa serve a correggere/aggiornare le informazioni dispensate da una precedente formalità principale, segnalando, rispetto a quelle informazioni, un sopravvenuto mutamento della realtà giuridica (ad es., nel nostro esempio, l'annotazione serve a segnalare che, dopo la trascrizione del contratto, quest'ultimo è stato risolto, appunto).

La c.d. "cancellazione" può essere concepita come una sottospecie dell'annotazione. Semplificando, si può dire che la cancellazione segnala un "effetto negativo definitivo", riguardante l'oggetto di una formalità principale precedente: in sostanza, essa garantisce la conoscibilità dell'intervenuta inefficacia di una formalità pubblicitaria precedente (dunque, si dice, la cancellazione ha una funzione di mera pubblicità notizia).

ESEMPIO

Come meglio diremo in seguito, la legge prevede che alcune domande giudiziali devono essere trascritte: così, se la parte di un contratto di compravendita immobiliare agisce in giudizio per ottenere la relativa risoluzione, la domanda giudiziale deve essere trascritta (così segnalando che, relativamente a quel contratto, pende un giudizio di risoluzione). Peraltro, ai sensi dell'art. 2668, comma 2, c.c., il giudice deve ordinare la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale, qualora quest'ultima sia rigettata o il processo si estingua per inattività delle parti. In questi casi, infatti, la "permanenza" della trascrizione non ha più senso.

ATTENZIONE

Con la cancellazione, la trascrizione "cancellata" non viene materialmente eliminata dai registri immobiliari; semplicemente, in calce a tale trascrizione si compie una annotazione che segnala l'intervenuta, definitiva inefficacia della trascrizione medesima.

5. ONERE E OBBLIGO DI PROMUOVERE LA PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Di principio, come meglio diremo in seguito, una segnalazione pubblicitaria è attuata (dalla competente autorità pubblica) sulla base della richiesta presentata dai soggetti interessati: dunque, tali soggetti devono domandare l'attuazione di una certa formalità pubblicitaria, presentando all'ufficio preposto tutti i documenti indicati dalla legge, e i funzionari di detto ufficio provvedono all'attuazione della formalità medesima, se e nella misura in cui la domanda ricevuta sia regolare/completa.

APPROFONDIMENTO

Con riguardo al sistema generale della trascrizione, si ritiene che chiunque possa domandare l'attuazione di una certa formalità pubblicitaria. Dunque, non si riscontrano particolari limiti nella legittimazione attiva a richiedere la trascrizione di un atto e/o di un provvedimento suscettibile di pubblicità immobiliare. Così, con riguardo a un contratto di compravendita immobiliare, non solo le parti, ma anche i terzi possono chiederne e ottenerne la trascrizione.

Di regola, se il legislatore prescrive la pubblicità di un certo atto/provvedimento, come il contratto di compravendita immobiliare, tale pubblicità deve essere attuata nei tempi e nei modi stabiliti dalla legge. Per questa ragione, **certi soggetti hanno un vero e proprio obbligo di domandare le prescritte segnalazioni pubblicitarie**: ad esempio, ai sensi dell'art. 2671 c.c., “il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile”.

Normalmente, invece, **i privati non hanno l'obbligo (in senso tecnico) di promuovere la pubblicità degli atti che li riguardano, ma hanno il semplice onere di curare o di promuovere tale pubblicità**: insomma, essi non sono obbligati a pubblicizzare le vicende indicate dal legislatore, ma possono e devono farlo se intendono realizzare un proprio interesse e conseguire i vantaggi assicurati dalla trascrizione.

ESEMPIO

Se Tizio vende a Caio un immobile con atto pubblico notarile, il contratto di vendita deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari, come stabilito espressamente dall'art. 2643 c.c. (la legge dice che tale contratto “deve essere trascritto”, non semplicemente che lo stesso “può essere trascritto”, evidenziando la “doverosità” della trascrizione). In questo caso, per espressa disposizione di legge, il notaio che ha ricevuto l'atto pubblico di vendita è obbligato a promuoverne la trascrizione nel più breve tempo possibile. Per contro, le parti (Tizio e Caio) non sono obbligate a curare la pubblicità del proprio contratto e possono tranquillamente attendere che vi provveda il notaio in adempimento del relativo obbligo legale. Tuttavia, se vogliono assicurarsi gli effetti vantaggiosi della trascrizione, esse possono anticipare il notaio e promuovere autonomamente la domanda di pubblicità.

6. ATTUAZIONE DELLE SEGNALAZIONI PUBBLICITARIE

Di principio, si è detto, l'attuazione di una formalità pubblicitaria deve essere domandata dai soggetti interessati e/o da quelli obbligati (in senso tecnico) a promuoverla.

APPROFONDIMENTO

Qui giova precisare che in alcuni casi particolari, espressamente previsti dalla legge, è lo stesso funzionario preposto alla tenuta dei registri immobiliari che procede (in assenza di specifica domanda; dunque, d'ufficio, come si dice) all'attuazione di certe segnalazioni pubblicitarie.

Ad esempio, l'art. 2817 c.c. riconosce all'alienante un'ipoteca (legale) sugli immobili alienati, a garanzia degli obblighi che derivano dal contratto: così, al soggetto che vende un bene immobile di sua proprietà spetta un'ipoteca (legale) sul bene medesimo, a garanzia del pagamento del prezzo convenuto (e, in ipotesi, non corrisposto dalla parte acquirente contestualmente al perfezionamento del contratto di vendita); ipoteca che, come ogni altra ipoteca, si costituisce con l'esecuzione della pertinente iscrizione nei pubblici registri immobiliari. Ora, ai sensi dell'art. 2834 c.c., il citato funzionario (cioè, “il conservatore dei registri immobiliari”) deve procedere d'ufficio all'iscrizione di tale ipoteca, a prescindere da un'apposita richiesta del soggetto interessato, qualora lo stesso proceda a trascrivere l'atto di alienazione immobiliare e il prezzo di vendita (per limitarci a questo soltanto, come nell'esempio formulato) non gli risulti integralmente pagato nel momento in cui è presentata la domanda di trascrizione (o, in alternativa, non vi sia stata espressa rinuncia all'ipoteca legale).

6.1 DOMANDA DI PUBBLICITA': TITOLO E NOTA DI TRASCRIZIONE

Essenzialmente, la domanda di pubblicità si sostanzia nel deposito (presso i competenti uffici pubblici) della c.d. “nota di trascrizione”, in duplice originale, corredata dal titolo giustificativo della domanda:

- 1) **la nota di trascrizione è il documento che contiene i dati da rendere pubblici, cioè, principalmente, alcuni dati/elementi essenziali relativi all'atto soggetto a pubblicità immobiliare** (es.: dati identificativi delle parti, data e descrizione dell'atto da rendere

pubblico, nome e cognome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto medesimo o ne ha autenticato le firme, ecc.);

- 2) **il titolo giustificativo della domanda**, da presentare insieme alla duplice copia della nota di trascrizione, **può definirsi** (in prima approssimazione) **come il documento che incorpora l'atto da rendere pubblico**: es., il documento (scritto) che formalizza il contratto di compravendita immobiliare.

PRECISAZIONE

Se la domanda di pubblicità è accolta, ciò che è reso pubblico nei registri immobiliari non è l'intero contenuto del "titolo", ma è solo l'insieme delle informazioni riportate nella nota di trascrizione.

Un dato importante da ricordare è che il titolo da presentare a giustificazione della domanda di pubblicità, insieme alla nota di trascrizione, non può essere un documento qualsiasi: difatti, la legge richiede la presentazione di documenti "affidabili". Di regola, quindi, **la legge prevede che una trascrizione può eseguirsi solo sulla base di una sentenza, di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata o con sottoscrizione accertata giudizialmente** (art. 2657 c.c.). Sono questi, si dice, i **"titoli idonei alla trascrizione"**.

APPROFONDIMENTO

Con riguardo ai titoli, alcune regole particolari sono dettate per l'esecuzione di certe formalità pubblicitarie: ad esempio, per la cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali o per la trascrizione degli acquisti a causa di morte.

6.2. CONTROLLI DEL CONSERVATORE

L'art. 2674 c.c. dispone che il funzionario preposto all'attuazione della pubblicità immobiliare, cioè il "conservatore", non può rifiutarsi di accogliere le domande ricevute e di attuare le richieste formalità pubblicitarie, salvi casi particolari.

In effetti, **entro certi limiti, per verità alquanto ristretti, il "conservatore" deve controllare la regolarità/completezza delle domande ricevute e dei documenti che la corredano, con un triplice esito possibile:**

- 1) **l'accoglimento della domanda** e la conseguente esecuzione della pertinente segnalazione pubblicitaria;
- 2) **il rigetto della domanda** (in particolare, nei casi espressamente stabiliti dalla legge: ad esempio, se il titolo presentato non è idoneo per la pubblicità immobiliare, trattandosi di una scrittura privata semplice, non autenticata): contro tale rigetto è prevista la possibilità di reclamo all'autorità giudiziaria;
- 3) **su istanza della parte richiedente, se emergono gravi dubbi circa la trascrivibilità dell'atto, l'accoglimento della domanda con riserva**, nel qual caso la richiesta formalità pubblicitaria è eseguita e produce i propri effetti giuridici, ma li perde se, entro un certo termine, il soggetto interessato non propone reclamo all'autorità giudiziaria contro la riserva medesima o se tale reclamo è (tempestivamente proposto, ma è poi) respinto.

6.3. TASCRIZIONE "CONTRO" E "A FAVORE"

Se la domanda di pubblicità è accolta dal conservatore, la trascrizione è normalmente eseguita "contro" un certo soggetto e a "favore di" un altro soggetto.

Ciò dipende dal fatto che **il sistema generale della trascrizione è organizzato "su base personale"**, come si dice abitualmente. Con formula descrittiva, si può dire che il punto di riferimento

dell'apparato pubblicitario non sono i beni immobili interessati dalle vicende giuridiche da rendere pubbliche, ma i soggetti coinvolti in tali vicende, rispetto ai quali, appunto, i singoli atti/provvedimenti sono trascritti “contro” o “a favore”: dunque, le segnalazioni non sono eseguite in relazione a ciascun immobile, ma con riguardo alle persone.

ESEMPIO

Se Tizio vende a Caio un immobile con atto pubblico notarile, il contratto di vendita deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari, come stabilito espressamente dall'art. 2643 c.c. Dunque, Caio domanda e ottiene la pertinente trascrizione.

Ora, la trascrizione del citato contratto è eseguita “contro” Tizio (in quanto quest'ultimo ha perduto la proprietà dell'immobile in forza del contratto medesimo) e “a favore” di Caio (in quanto quest'ultimo ha acquistato la proprietà medesima con l'atto reso pubblico).

Di principio, quindi, anche le ricerche nei pubblici registri immobiliari devono essere impostate su base personale: nel senso che, a partire dalle generalità di un soggetto, chiunque ne abbia interesse può individuare tutte le segnalazioni eventualmente eseguite “contro” e “a favore” di tale soggetto. Eppure, con la c.d. “meccanizzazione” delle conservatorie e dei pubblici registri immobiliari, oggi le ricerche possono riguardare direttamente gli immobili: cioè, è possibile compiere una ricerca partendo dai dati identificativi di un certo bene immobile, individuando le persone coinvolte nelle vicende giuridiche di quel bene e le relative trascrizioni “contro” e/o “a favore”.

7. PRINCIPIO DEL “NUMERO CHIUSO” DELLE SEGNALAZIONI PUBBLICITARIE

Una questione da tempo dibattuta è **se in materia di trascrizione immobiliare valga il principio di “tassatività” (o del “numero chiuso”) delle segnalazioni pubblicitarie**: cioè, se una trascrizione possa essere attuata anche in mancanza di una norma di legge che espressamente la imponga.

Grosso modo, la soluzione del quesito è strettamente legata al modo di intendere le regole degli artt. 2643 e 2645 c.c. Difatti, l'art. 2643 c.c. elenca in modo analitico gli atti/provvedimenti che devono essere resi pubblici con lo strumento della trascrizione (in particolare, con funzione di opponibilità ai terzi, ai sensi e per gli effetti del successivo art. 2644 c.c.): a prima vista, dunque, sembrerebbe che questi, e solo questi, siano gli atti/provvedimenti trascrivibili, con esclusione di ogni altro atto/provvedimento non incluso nell'elenco legale. Eppure, l'art. 2645 c.c. aggiunge che devono essere trascritti (sempre con funzione di opponibilità ai terzi, ai sensi e per gli effetti del successivo art. 2644 c.c.) anche altri atti/provvedimenti, non specificamente individuati dal legislatore, a condizione che questi ultimi producano “taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643” c.c.

Ora, **l'opinione prevalente riconosce l'esistenza del principio di tassatività in materia di trascrizione**. Si osserva, infatti, che l'art. 2645 c.c. non consente di eseguire la trascrizione di qualsiasi atto/provvedimento non specificamente contemplato dal legislatore, ma permette di ottenere la trascrizione degli atti e/provvedimenti che, pur non rientrando nell'elenco dell'art. 2643 c.c., producono esattamente gli stessi effetti di quelli contemplati in tale elenco: dunque, semplificando, il principio di tassatività rimarrebbe fermo, con particolare riguardo agli “effetti”; nel senso che un atto/provvedimento è trascrivibile, ai fini dell'art. 2644 c.c., solo se lo stesso è espressamente considerato dalla norma dell'art. 2643 c.c. o produce effetti identici a quelli degli atti/provvedimenti elencati in tale ultima disposizione.

Si aggiunge, poi, che le norme in tema di pubblicità immobiliare (in quanto eccezionali) non sono suscettibili di applicazione analogica.

Secondo un'opinione autorevole, **il principio di tassatività delle segnalazioni pubblicitari va inteso in due modi**:

- 1) **non si può attuare una trascrizione in mancanza di una espressa norma di legge che consenta di eseguire tale segnalazione;**

- 2) se la legge consente di eseguire una certa segnalazione pubblicitaria, ma non ne specifica espressamente la relativa funzione, quest'ultima deve essere individuata nella funzione meno intensa, ossia, in quella di c.d. "mera pubblicità notizia": dunque, detto in altri termini, **alla trascrizione non si può attribuire una funzione diversa e/o più intensa di quella specificamente indicata dal legislatore.**

APPROFONDIMENTO

Sempre secondo la ricordata opinione autorevole, il principio di tassatività subisce un temperamento in materia di annotazioni: in particolare, con riguardo alle annotazioni con funzione di semplice notizia. Dunque, secondo questa impostazione, alcune annotazioni (lo ripetiamo: con funzione di mera notizia) potrebbero essere eseguite anche al di fuori dei casi espressamente contemplati dal legislatore.

8. FUNZIONI DELLA TRASCRIZIONE IMMOBILIARE

Le funzioni della trascrizione sono molteplici e possono variare, anche di molto, secondo le singole ipotesi considerate. Giova peraltro ripetere, in proposito, che a una trascrizione non si può attribuire una funzione diversa e/o più intensa di quella espressamente indicata dal legislatore (di principio, se la legge nulla dice in merito alla funzione di una certa segnalazione pubblicitaria, allora bisogna optare per la funzione meno intensa, di mera pubblicità notizia).

8.1. PUBBLICITA' NOTIZIA

La funzione più elementare e comune a ogni segnalazione pubblicitaria nei registri immobiliari è quella di c.d. "pubblicità notizia", cioè la funzione di rendere conoscibile gli atti o i provvedimenti che ne formano oggetto da parte di chiunque ne abbia interesse. Difatti, una volta eseguita la segnalazione pubblicitaria nel pertinente registro pubblico, chiunque consulti tale registro può conoscere agevolmente l'atto ivi pubblicizzato.

PRECISAZIONI

E' una questione da tempo dibattuta se l'oggetto della trascrizione o della pubblicità immobiliare, più in generale, siano propriamente gli atti (o i fatti, in quanto tali) oppure i relativi effetti giuridici. Per ragioni di semplicità, senza prendere posizione sul punto, qui assumeremo che l'oggetto della pubblicità sia, di volta in volta, l'atto segnalato nei pubblici registri immobiliari.

Una seconda precisazione: taluno osserva che la conoscibilità assicurata dalla trascrizione e dalle altre formalità pubblicitarie non può considerarsi un loro specifico effetto giuridico; piuttosto, si tratta del presupposto che giustifica il riconoscimento, da parte del legislatore, di altri effetti giuridici specifici alle formalità medesime (ad esempio, di una funzione dichiarativa o di opponibilità ai terzi).

Eccezionalmente, una segnalazione pubblicitaria può avere esclusivamente una funzione di pubblicità notizia: se così è, allora, si parla di "funzione di mera pubblicità notizia". Normalmente, tuttavia, le formalità pubblicitarie (in particolare, la trascrizione), oltre a una generica funzione di pubblicità notizia, hanno anche altre funzioni, più intense della prima, come la funzione di opponibilità ai terzi (art. 2644 c.c.).

Due sono le principali ipotesi di trascrizione con funzione di mera pubblicità notizia, la quale, si noti, non rileva neppure per il rispetto del principio di continuità delle trascrizioni:

- 1) la trascrizione delle sentenze che accertano l'intervenuto acquisto della proprietà di un immobile per usucapione, per limitarci a questa ipotesi più semplice (art. 2651 c.c.): si tratta di mera pubblicità notizia, in quanto, di principio, l'eventuale conflitto fra un acquirente a

titolo derivativo (ad esempio, in forza di un contratto di compravendita) e un acquirente a titolo originario (qui, per usucapione) non si risolve sulla base delle regole della trascrizione, cioè in base alla priorità delle pertinenti segnalazioni pubblicitarie; difatti, l'acquirente a titolo originario prevale sull'acquirente a titolo derivativo per effetto delle regole di diritto sostanziale;

- 2) di regola, la trascrizione di atti relativi al regime patrimoniale fra coniugi, come l'atto costitutivo del fondo patrimoniale che abbia per oggetto beni immobili (art. 2647 c.c.): difatti, la legge non indica la funzione specifica di tale trascrizione, dovendosi concludere, per le ragioni enunciate più sopra, che si tratti di mera pubblicità notizia; del resto, se si è in presenza di una convenzione matrimoniale, come solitamente si configura l'atto istitutivo di fondo patrimoniale, l'opinione prevalente ritiene che l'opponibilità ai terzi sia assicurata dall'annotazione a margine dell'atto di matrimonio, non dalla trascrizione.

ATTENZIONE

Se una trascrizione ha la funzione di mera pubblicità notizia, la relativa esecuzione non assicura un vantaggio specifico a chi la ottiene e, dunque, non si configura come un onere per le parti dell'atto da trascrivete. Tuttavia, ciò non significa che una siffatta trascrizione sia giuridicamente irrilevante. Da tempo, infatti, si osserva che, se i soggetti obbligati (in senso tecnico) a domandare l'attuazione di una trascrizione con funzione di mera pubblicità notizia trascurano di domandarne l'esecuzione, così violando il loro obbligo giuridico, tali soggetti sono tenuti a risarcire il danno eventualmente subito dai terzi per non aver potuto conoscere l'atto soggetto alla trascrizione medesima, rimasta inattuata.

8.2. PUBBLICITA' DICHIARATIVA (O IN FUNZIONE DI OPPONIBILITA' AI TERZI)

La trascrizione ha funzione c.d. "dichiarativa" quando la sua esecuzione rende opponibile ai terzi l'atto che ne forma oggetto, cioè l'atto reso pubblico nel pertinente registro con l'attuazione della formalità medesima.

Gli atti e i provvedimenti che devono essere trascritti con funzione dichiarativa sono indicati nell'art. 2643 c.c., con la precisazione, lo si è detto, che il successivo art. 2645 c.c. dispone, con analoga funzione, la trascrizione degli atti e dei provvedimenti che producano gli stessi effetti di quelli contemplati nella prima disposizione. Per tutti questi atti o provvedimenti, la funzione dichiarativa (o di opponibilità ai terzi) della trascrizione è disposta espressamente dall'art. 2644 c.c.

PRECISAZIONI

Di principio, la trascrizione con funzione dichiarativa riguarda atti o provvedimenti che costituiscono, trasferiscono o modificano diritti reali su beni immobili. Eppure, non bisogna dimenticarlo, l'art. 2643 c.c. prescrive anche la trascrizione di altri atti, talvolta con effetti meramente obbligatori: è il caso del contratto di locazione immobiliare di durata ultranovennale (gli effetti della trascrizione di questo contratto sono abbastanza complessi e si riannodano alla previsione dell'art. 1599 c.c.).

Con riguardo alla trascrizione disposta in funzione di opponibilità ai terzi, l'esempio caratteristico è quello della vendita immobiliare, soggetta a trascrizione ai sensi del citato art. 2643, n. 1, c.c. (questa norma dispone che: "si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili").

Secondo il principio consensualistico, il perfezionamento del contratto di vendita, basato sul solo consenso legittimamente manifestato dalle parti, è sufficiente per trasferire la proprietà dell'immobile da Tizio a Caio, determinando un trasferimento di tipo derivativo. Sebbene il contratto debba essere trascritto, la trascrizione non è necessaria per la produzione degli effetti sostanziali dell'atto da

rendere pubblico: nel nostro esempio, della compravendita, poiché basta l'accordo validamente perfezionato fra le parti, nella forma e con i requisiti richiesti dalla legge.

Da quanto precede si ricavano due principi fondamentali della materia:

- 1) **di regola, la trascrizione non ha funzione costitutiva**, nel senso che la trascrizione non è necessaria perché il contratto o l'atto da trascrivere produca i propri effetti fra le parti (in particolare, la costituzione, la modifica o il trasferimento di diritti reali immobiliari);
- 2) in mancanza di trascrizione, il contratto o l'atto da trascrivere produce comunque i propri effetti fra le parti se è valido ed efficace (ad es., non è nullo ed è posto in essere da soggetti legittimati); **di regola, la trascrizione di un atto o di un contratto invalido** (es., nullo per mancanza della forma richiesta dalla legge e, quindi, improduttivo di effetti giuridici) **non sana l'invalidità di tale atto o contratto** (quindi, se trascrivo un atto nullo, rendendolo pubblico nei modi stabiliti dalla legge, esso è e rimane nullo, cioè invalido e privo di effetti giuridici).

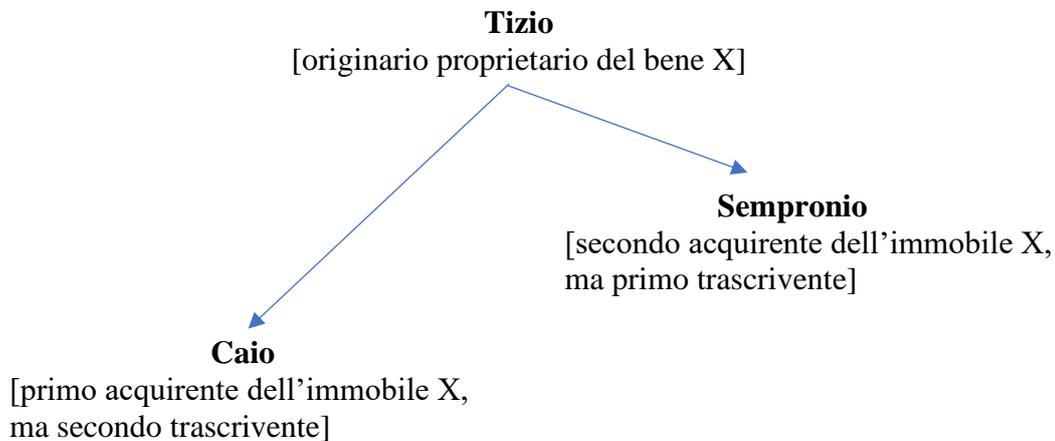
Fermi questi due fondamentali principi, ecco il passaggio chiave: sebbene l'atto o il contratto non trascritto produca i propri effetti fra le parti e fra queste soltanto, se è valido ed efficace in base alle regole sostanziali, la trascrizione (con funzione dichiarativa) è necessaria per opporre tali effetti nei confronti dei terzi, estranei a tale atto o contratto. In senso molto atecnico e impreciso, il contratto o l'atto soggetto a trascrizione e non trascritto vale certamente fra le parti, ma è "come se non ci fosse" per i soggetti terzi, almeno fino a quando la sua trascrizione non è attuata. In questa prospettiva, la funzione dichiarativa della trascrizione è essenzialmente quella di dirimere un conflitto intersoggettivo: non fra le parti dell'atto o del contratto trascritto, ma fra queste ultime (o una di esse) e i soggetti terzi.

L'esempio principale di conflitto intersoggettivo risolto in base alle regole della trascrizione è quello che si determina tra più aventi causa (acquirenti) dal medesimo dante causa (alienante), qualora il diritto trasferito a ciascuno di tali aventi causa sia identico e abbia per oggetto il medesimo bene, determinando una situazione di incompatibilità. In questo caso, infatti, tra i più acquirenti in conflitto non prevale chi per primo abbia acquistato il diritto (cioè chi per primo ha perfezionato il contratto con lo stesso dante causa, anche se l'atto ha data certa), **ma chi per primo ha trascritto il proprio titolo d'acquisto** (il contratto, appunto).

ESEMPIO

Riprendiamo l'esempio della compravendita immobiliare, soggetta a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 c.c. Immaginiamo, quindi, che Tizio, pieno proprietario dell'immobile X, lo venda due volte: prima a Caio, con un contratto perfezionato in data 21 aprile 2018 e trascritto il 3 maggio 2018, e poi a Sempronio, con un contratto perfezionato in data 28 aprile 2018 e trascritto il 30 aprile 2018. In astratto, Caio e Sempronio si trovano in conflitto tra loro, poiché, formalmente, entrambi hanno acquistato la proprietà sul medesimo bene immobile e dallo stesso dante causa (Tizio), e si pone il problema di stabilire quale dei due acquirenti in conflitto (Caio e Sempronio) debba prevalere sull'altro. Sempre in astratto, la soluzione sembra semplice: deve prevalere chi ha acquistato per primo, cioè Caio. Del resto, se Tizio aveva già venduto il bene immobile a Caio in data 21 aprile 2018, successivamente egli non poteva venderlo anche a Sempronio, trasferendo a quest'ultimo la proprietà di tale bene, poiché, in data 28 aprile 2018, Tizio non era più proprietario e non era legittimato a disporre. Eppure, in base alle regole della trascrizione, a prevalere non è chi per primo ha acquistato (in base al contratto di data anteriore), ma chi per primo ha trascritto il proprio titolo di acquisto, cioè Sempronio. Com'è possibile? E' possibile perché Sempronio è terzo rispetto al contratto concluso fra Tizio e Caio e, se tale contratto non è trascritto, i relativi effetti (in particolare, l'acquisto di Caio) non possono essere opposti a Sempronio. Dunque, se Sempronio trascrive prima di Caio il proprio titolo di acquisto, Sempronio prevale su Caio, poiché rende opponibile il suo acquisto ai terzi, compreso Caio, il quale ha tardato a trascrivere il primo contratto di vendita.

Il conflitto fra più acquirenti di diritti immobiliari dal medesimo dante causa e il modo di risolverlo, in base alle regole sulla trascrizione, è solitamente rappresentato con il seguente schema grafico:



Le frecce rappresentano l'ordine temporale delle trascrizioni, non degli acquisti.

Nel conflitto così rappresentato, Sempronio prevale, in quanto ha acquistato per secondo, ma ha trascritto per primo.

ATTENZIONE: la trascrizione (con funzione dichiarativa) serve esclusivamente a dirimere un conflitto tra più soggetti che acquistano lo stesso diritto (es., la proprietà) o diritti incompatibili sul medesimo bene immobile e dal medesimo dante causa, a titolo derivativo, con un atto fra vivi [è il caso rappresentato nel superiore schema riepilogativo: Caio e Sempronio hanno entrambi acquistato l'immobile X con un atto fra vivi (in particolare, con un contratto di compravendita, cioè un atto fra vivi che produce o dovrebbe produrre un acquisto a titolo derivato) concluso con il medesimo dante causa, cioè Tizio. Non si ha un conflitto da dirimere in base alle regole sulla trascrizione:

- a) tra chi acquista un diritto per atto fra vivi (in particolare, con un contratto) e chi acquista lo stesso diritto a causa di morte (a titolo di eredità o di legato);
- b) di principio, tra chi acquista un diritto a titolo derivativo (es., con un contratto di compravendita) e colui che acquista il medesimo diritto a titolo originario (es., per usucapione).

APPROFONDIMENTO

Nel conflitto tra più acquirenti dal medesimo dante causa, qualora i relativi titoli di acquisto siano soggetti a pubblicità immobiliare, la prevalenza accordata al secondo acquirente, ma primo trascrivente, in base alla regola dell'art. 2644 c.c., è solitamente giustificata in questo modo: il primo titolo di acquisto, in quanto idoneo, trasferisce la proprietà del bene all'acquirente, ma, se e sino a quando lo stesso non è trascritto, la sua efficacia è "precaria"; difatti, la preventiva trascrizione del secondo titolo di acquisto comporta la risoluzione del primo titolo, che così perde i propri effetti, determinando la prevalenza del secondo acquirente, ma primo trascrivente. Dunque, riassumendo, la prioritaria trascrizione dell'atto temporalmente posteriore ha un effetto risolutivo dell'atto anteriore sul piano cronologico, ma non trascritto. Si discute, peraltro, se questa risoluzione operi *ex nunc* o *ex tunc*, cioè retroattivamente.

8.3. PUBBLICITA' COSTITUTIVA

In certe ipotesi particolari, la pubblicità di un atto rappresenta un (co)elemento della fattispecie, nel senso che essa è necessaria per la produzione (totale o parziale) degli effetti giuridici

desiderati. In questi casi, quindi, la segnalazione pubblicitaria ha funzione c.d. “costitutiva”, in quanto “realizza” o “concorre a realizzare” un determinato effetto giuridico sostanziale.

Si è parlato genericamente di pubblicità, e non di trascrizione, in quanto l’esempio tipico è quello dell’iscrizione ipotecaria. Difatti, l’atto con il quale un soggetto (il debitore o un “terzo datore di ipoteca”) concede a un altro soggetto (creditore) ipoteca volontaria su un proprio bene immobile non è sufficiente per costituire l’ipoteca medesima (cioè il diritto reale di garanzia sull’immobile), essendo necessaria, a tale ultimo scopo, l’iscrizione dell’atto medesimo nei pubblici registri immobiliari: insomma, in mancanza dell’iscrizione, l’ipoteca immobiliare non sussiste e non può essere esercitata (con riguardo alle ipoteche, però, si parla di “iscrizione”, non di “trascrizione”).

Tuttavia, talvolta anche la trascrizione può assumere una funzione costitutiva, anche se, a ben vedere, i casi nei quali ciò accade non sono del tutto pacifici.

8.4. PRINCIPIO DI CONTINUITA’

CONTINUITA’ IN GENERALE: TRASCRIZIONE IN FUNZIONE DI EFFICACIA DI SEGNALAZIONI DIPENDENTI

Secondo il principio di continuità, l’efficacia di una segnalazione pubblicitaria (in particolare, di una trascrizione) è subordinata all’esecuzione della formalità logicamente precedente. È quanto si ricava dalla norma dell’art. 2650 c.c., secondo la quale: “nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni non producono effetto, se non è trascritto l’atto anteriore di acquisto”.

APPROFONDIMENTO

Con riguardo alle annotazioni, una regola analoga è raccolta nell’art. 2655, comma 3, c.c.

Ora, si è detto che gli atti e i provvedimenti per i quali la legge prescrive la trascrizione (es., il contratto di vendita immobiliare) devono essere trascritti nei pubblici registri immobiliari. Ogni sistema pubblicitario aspira alla completezza, poiché da esso dovrebbero potersi desumere tutte le informazioni rilevanti. Così è per il sistema generale della pubblicità immobiliare, dal quale dovrebbero potersi ricostruire tutte le vicende giuridiche che hanno interessato un certo immobile. Un esempio elementare: se Tizio, originario proprietario dell’immobile X, lo ha venduto a Caio e Caio lo ha venduto a Sempronio, che a sua volta lo ha venduto a Filano, attuale proprietario di tale immobile, dai pubblici registri immobiliari posso o dovrei poter ricostruire i singoli passaggi, risalendo dall’ultimo trasferimento (compiuto da Sempronio in favore di Filano) al primo (compiuto da Tizio in favore di Caio), con tutti i passaggi intermedi (in particolare, il trasferimento da Caio a Sempronio). Ciò presuppone, ovviamente, che tutti i contratti di compravendita siano stati regolarmente trascritti, creando (dal punto di vista della pubblicità immobiliare), una sorta di catena ininterrotta e continuativa, i cui “anelli” sono costituiti, appunto, dalle trascrizioni dei singoli atti di acquisto. Se uno dei contratti di compravendita non è trascritto, questa sorta di catena si spezza, mancando un “anello” di congiuntura, e viene meno la continuità delle trascrizioni. Ad esempio, se il contratto di compravendita da Caio a Sempronio non è stato trascritto e gli altri sì, consultando il pubblico registro immobiliare non riesco a ricostruire un passaggio intermedio: posso sapere che originariamente l’immobile X apparteneva a Tizio, che quest’ultimo lo ha venduto a Caio, che Sempronio lo ha venduto a Filano, attuale proprietario, ma non che Caio lo ha venduto a Sempronio; il registro pubblico è incompleto, poiché, come si è detto, manca la pubblicità di un passaggio intermedio, cioè della vendita da Caio a Sempronio.

ESEMPIO

SITUAZIONE "IDEALE" (CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI)



SITUAZIONE "PATOLOGICA" (DISCONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI)



Il principio di continuità serve a garantire (o a promuovere, per quanto possibile) l'esecuzione di tutte le trascrizioni prescritte dalla legge, "sanzionando", in senso lato, la mancata attuazione di una di esse (e quindi, di riflesso, incentivando i soggetti interessati a promuovere tali trascrizioni). Ecco perché l'art. 2650, comma 1, c.c. stabilisce che **una trascrizione o iscrizione non produce effetti se tutte le trascrizioni logicamente anteriori non sono state regolarmente eseguite**. In altri termini, rovesciando la regola, **se una trascrizione è prescritta dalla legge e non è eseguita, le successive trascrizioni e iscrizioni sono inefficaci, mancando un "anello della catena"**.

ESEMPIO

SITUAZIONE "PATOLOGICA" (DISCONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI)



Nel nostro esempio, riferito alla situazione "patologica" (discontinuità delle trascrizioni), la trascrizione 4 (del contratto con il quale Sempronio ha venduto a Filano, attuale proprietario dell'immobile X) non è efficace, poiché la trascrizione 3 (del contratto con il quale Caio ha venduto a Sempronio) non è stata eseguita. Ciò significa che Filano, attuale proprietario dell'immobile X, non può opporre ai terzi il proprio acquisto, anche se lo ha reso pubblico.

ATTENZIONE: in base al principio di continuità (art. 2650 c.c.), una trascrizione è inefficace **se e fino a quando tutte le trascrizioni anteriori non sono state regolarmente eseguite. Se la trascrizione mancante è eseguita, completando la “catena”, le trascrizioni (o iscrizioni) successive, già eseguite, diventano immediatamente efficaci secondo il loro ordine di esecuzione, salvo quanto disposto dall’art. 2644 c.c.**

Da quanto precede si possono ricavare alcune regole elementari, così riassumibili:

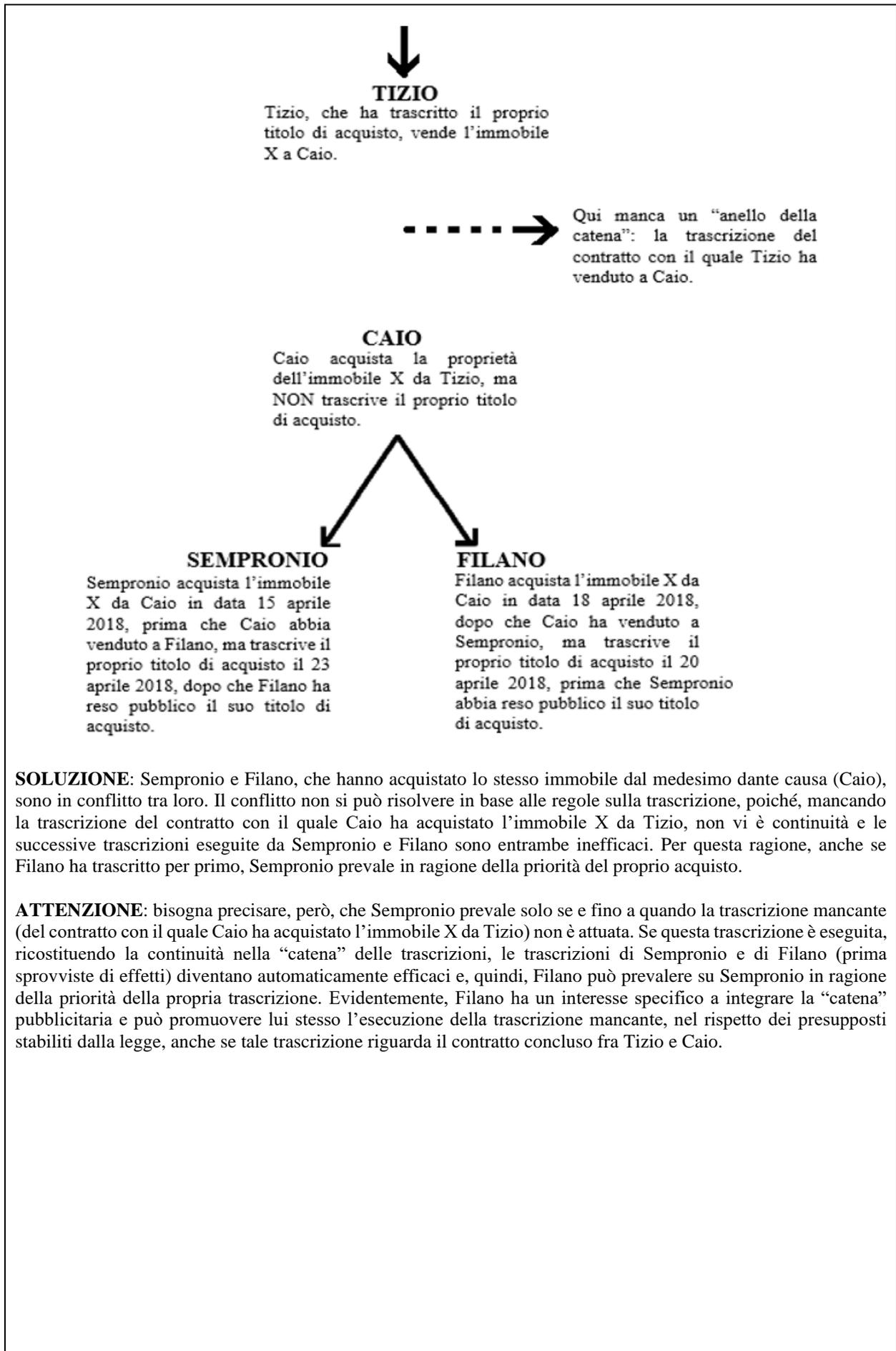
- 1) una trascrizione può essere attuata anche se la trascrizione logicamente precedente non è stata eseguita;
- 2) una trascrizione eseguita in mancanza di continuità, cioè quando la trascrizione logicamente precedente non è stata attuata, non produce i propri effetti giuridici;
- 3) una trascrizione eseguita in mancanza di continuità, cioè quando la trascrizione logicamente precedente non è stata attuata, diventa comunque efficace nel momento stesso in cui la continuità è ricostituita, eseguendo la seconda trascrizione, originariamente mancante;
- 4) in ogni caso, nella risoluzione di possibili conflitti intersoggettivi, è fatto salvo quanto disposto dall’art. 2644 c.c. (v. *infra*, esempio 2);
- 5) chiunque può procedere alla ricostituzione della continuità, domandando l’esecuzione della trascrizione o delle trascrizioni mancanti.

ESEMPI

ESEMPIO 1

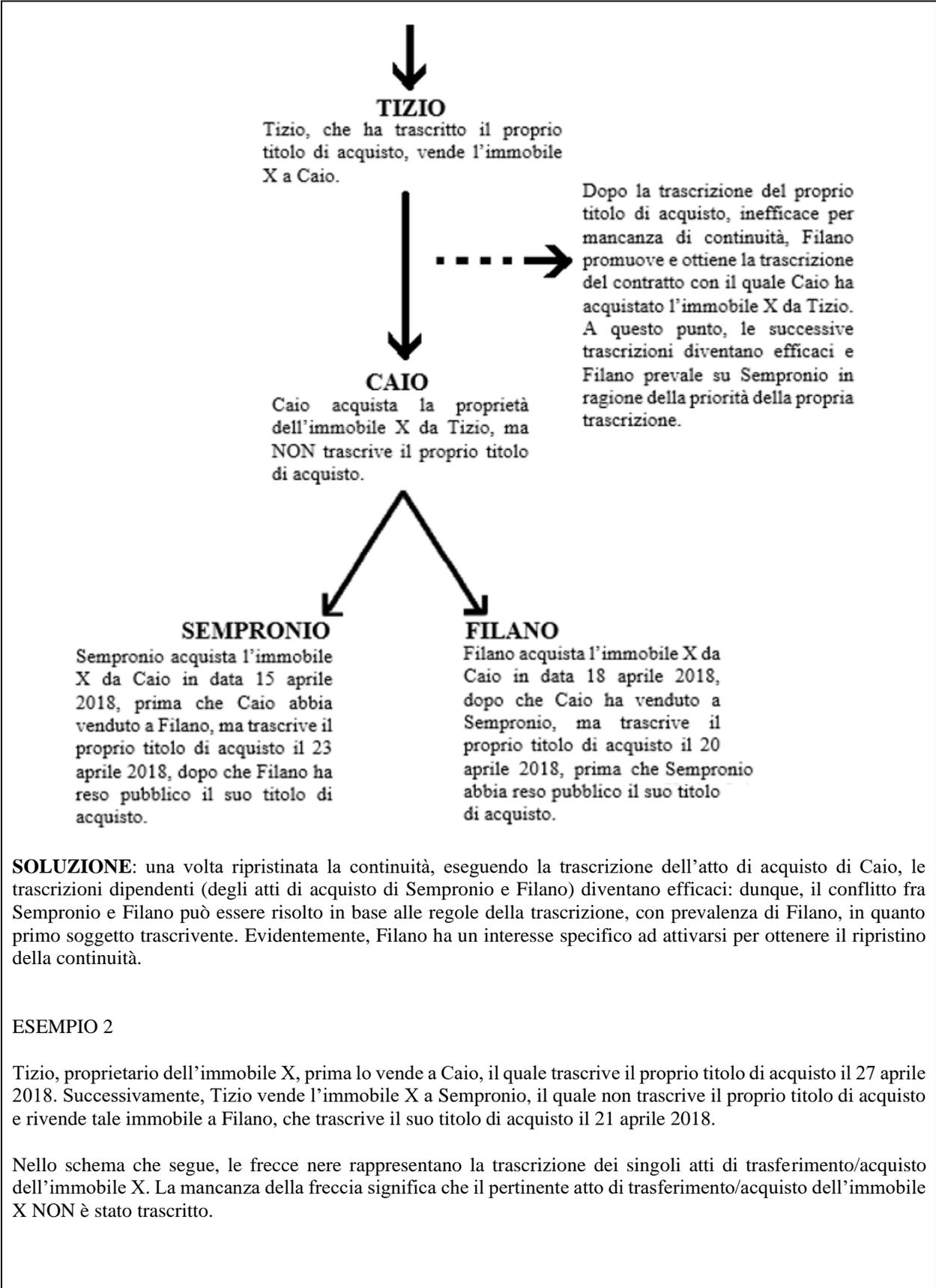
Tizio, pieno proprietario del bene immobile X, lo vende a Caio, il quale non trascrive il proprio acquisto. A sua volta, Caio vende tale immobile prima a Sempronio, il quale trascrive il proprio acquisto il 23 aprile 2018, e poi a Filano, il quale trascrive il proprio acquisto il 20 aprile 2018. Sempronio e Filano sono in conflitto tra loro. Sempronio ha acquistato per primo, ma ha trascritto per secondo, mentre Filano ha acquistato per secondo, ma ha trascritto per primo.

Nello schema che segue, le frecce nere rappresentano la trascrizione dei singoli atti di trasferimento/acquisto dell’immobile X. La mancanza della freccia significa che il pertinente atto di trasferimento/acquisto dell’immobile X NON è stato trascritto.



SOLUZIONE: Sempronio e Filano, che hanno acquistato lo stesso immobile dal medesimo dante causa (Caio), sono in conflitto tra loro. Il conflitto non si può risolvere in base alle regole sulla trascrizione, poiché, mancando la trascrizione del contratto con il quale Caio ha acquistato l'immobile X da Tizio, non vi è continuità e le successive trascrizioni eseguite da Sempronio e Filano sono entrambe inefficaci. Per questa ragione, anche se Filano ha trascritto per primo, Sempronio prevale in ragione della priorità del proprio acquisto.

ATTENZIONE: bisogna precisare, però, che Sempronio prevale solo se e fino a quando la trascrizione mancante (del contratto con il quale Caio ha acquistato l'immobile X da Tizio) non è attuata. Se questa trascrizione è eseguita, ricostituendo la continuità nella "catena" delle trascrizioni, le trascrizioni di Sempronio e di Filano (prima sprovviste di effetti) diventano automaticamente efficaci e, quindi, Filano può prevalere su Sempronio in ragione della priorità della propria trascrizione. Evidentemente, Filano ha un interesse specifico a integrare la "catena" pubblicitaria e può promuovere lui stesso l'esecuzione della trascrizione mancante, nel rispetto dei presupposti stabiliti dalla legge, anche se tale trascrizione riguarda il contratto concluso fra Tizio e Caio.

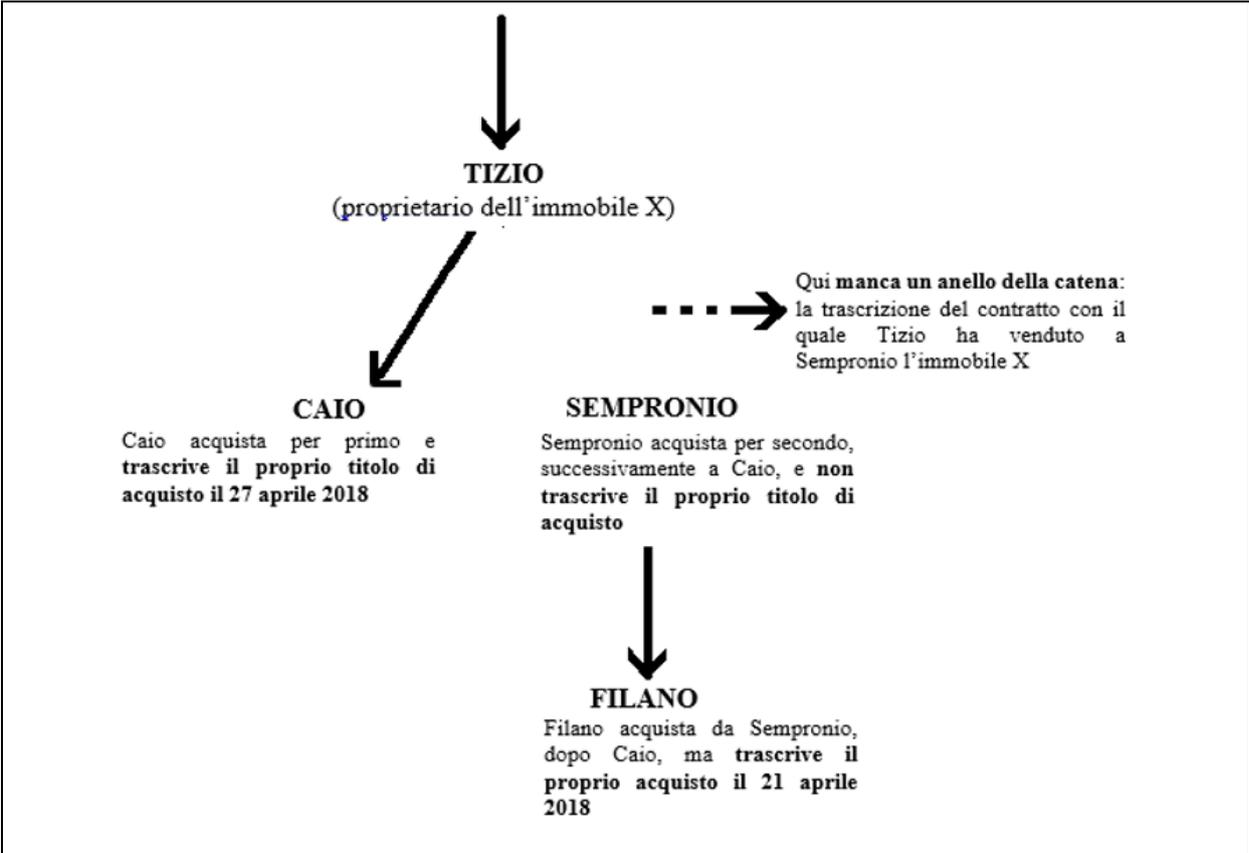


SOLUZIONE: una volta ripristinata la continuità, eseguendo la trascrizione dell'atto di acquisto di Caio, le trascrizioni dipendenti (degli atti di acquisto di Sempronio e Filano) diventano efficaci: dunque, il conflitto fra Sempronio e Filano può essere risolto in base alle regole della trascrizione, con prevalenza di Filano, in quanto primo soggetto trascrivente. Evidentemente, Filano ha un interesse specifico ad attivarsi per ottenere il ripristino della continuità.

ESEMPIO 2

Tizio, proprietario dell'immobile X, prima lo vende a Caio, il quale trascrive il proprio titolo di acquisto il 27 aprile 2018. Successivamente, Tizio vende l'immobile X a Sempronio, il quale non trascrive il proprio titolo di acquisto e rivende tale immobile a Filano, che trascrive il suo titolo di acquisto il 21 aprile 2018.

Nello schema che segue, le frecce nere rappresentano la trascrizione dei singoli atti di trasferimento/acquisto dell'immobile X. La mancanza della freccia significa che il pertinente atto di trasferimento/acquisto dell'immobile X NON è stato trascritto.

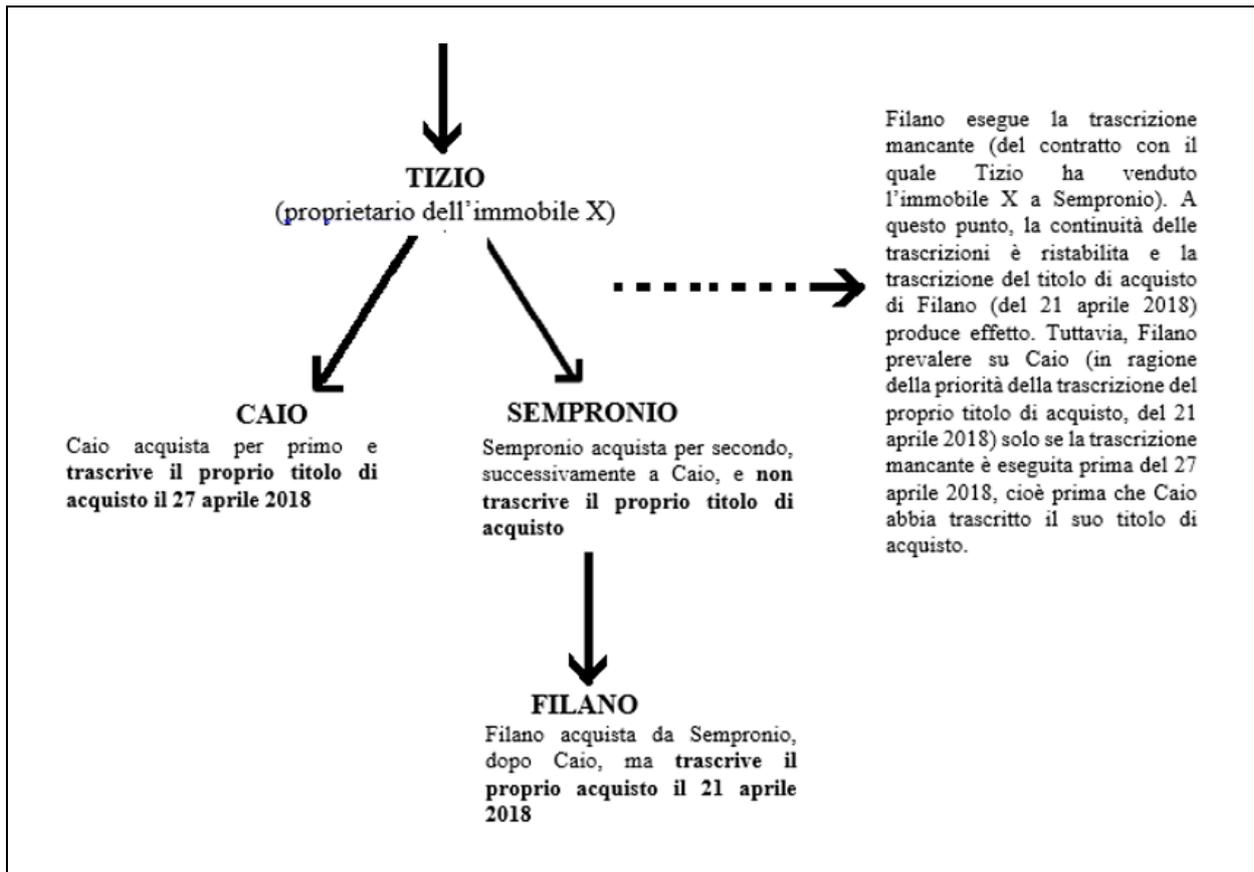


SOLUZIONE: Caio e Filano sono in conflitto tra loro. Filano, ultimo acquirente dell'immobile X in ordine di tempo, ha trascritto il proprio titolo di acquisto per primo (il 21 aprile 2018, cioè prima che Caio trascrivesse il suo titolo di acquisto). Nonostante questo, Filano non può prevalere su Caio in base alle regole sulla trascrizione, in quanto, mancando la trascrizione del titolo d'acquisto immediatamente anteriore (del contratto con il quale Tizio ha venduto a Sempronio l'immobile X), non vi è continuità delle trascrizioni e la trascrizione di Caio, per quanto anteriore, è inefficace. Difatti, se la trascrizione di Filano è inefficace, il relativo acquisto, benché trascritto, non può essere opposto a Caio.

ATTENZIONE: abbiamo detto, però, che la continuità delle trascrizioni può essere ricostituita eseguendo la trascrizione mancante, cioè la trascrizione del contratto con il quale Tizio ha venduto a Sempronio l'immobile X. Se questa trascrizione è eseguita, integrando l'anello mancante della "catena", la trascrizione di Filano (prima sprovvista di effetti) diventa automaticamente efficace. Evidentemente, Filano ha un interesse specifico a integrare la "catena" pubblicitaria e può promuovere lui stesso l'esecuzione della trascrizione mancante, nel rispetto dei presupposti stabiliti dalla legge, anche se tale trascrizione riguarda il contratto concluso fra Tizio e Sempronio.

Tuttavia, bisogna distinguere due ipotesi:

- 1) se la trascrizione mancante (del contratto con il quale Tizio ha venduto a Sempronio l'immobile X) è eseguita prima che Caio trascriva il proprio acquisto (cioè prima del 27 aprile 2018), Filano prevale su Caio in ragione della priorità della propria trascrizione (del 21 aprile 2018) e di quella del suo dante causa (eseguita fra il 22 e il 26 aprile 2018);
- 2) se la trascrizione mancante (del contratto con il quale Tizio ha venduto a Sempronio l'immobile X) è eseguita dopo che Caio ha trascritto il proprio acquisto (cioè dopo il 27 aprile 2018), Filano non può prevalere su Caio in ragione della priorità della propria trascrizione, poiché la trascrizione del titolo di acquisto del suo dante Causa (Sempronio) è successiva alla trascrizione del titolo di acquisto di Caio. **Ciò dipende dal fatto che l'art. 2650, comma 2, c.c. fa salvo quanto disposto dal precedente art. 2644 c.c.**



DEROGHE AL PRINCIPIO DI CONTINUITA'

In primo luogo, bisogna segnalare che l'art. 2650 c.c. limita la sfera operativa del principio di continuità agli atti di acquisto soggetti a trascrizione "per le disposizioni precedenti": dunque, in forza degli artt. 2650-2649 c.c. Per effetto di questo inciso, sono esclusi dal citato principio gli atti di cui all'art. 2651 c.c., trattandosi di disposizione successiva, secondo l'ordine del codice. Si pensi alle sentenze che accertano l'intervenuto acquisto per usucapione, la cui trascrizione non risponde a esigenze di continuità: del resto, mentre gli acquisti a titolo derivato possono essere concepiti come tanti anelli di un'unica catena, un acquisto a titolo originario (in senso figurativo) crea una nuova catena, ponendosi come primo anello di essa.

Bisogna ricordare, poi, che l'art. 2650, comma 3, c.c. pone un'espressa deroga al principio di continuità per l'ipoteca legale a favore dell'alienante (o del condividente), iscritta contestualmente alla trascrizione del correlato titolo di acquisto (o della correlata divisione): difatti, quella iscrizione, sebbene successiva, prevale sulle trascrizioni o iscrizioni anteriori contro chi ha acquistato in forza di tale titolo (o contro il condividente). La soluzione si giustifica per il fatto che, come si è detto più sopra, l'ipoteca legale in favore dell'alienante (o del condividente) è iscritta d'ufficio dal conservatore nel momento in cui quest'ultimo procede alla trascrizione dell'atto di acquisto (o della divisione).

ESEMPIO

Tizio vende a Caio l'immobile X, ma il contratto di compravendita non viene trascritto. Poi, Caio aliena il medesimo bene a Sempronio, con atto tempestivamente trascritto. Ora, se si procede alla trascrizione del primo contratto di compravendita, il conservatore esegue d'ufficio l'iscrizione di ipoteca legale in favore di Tizio, ma, evidentemente, l'iscrizione medesima risulta successiva alla trascrizione dell'atto concluso fra Caio e Sempronio: cionondimeno, in deroga al principio di continuità, la citata iscrizione ipotecaria prevale su tale ultima trascrizione.

CASI DI TRASCRIZIONE DISPOSTA (PRINCIPALMENTE) IN FUNZIONE DI CONTINUITA'

Un esempio di pubblicità immobiliare non disposta in funzione dichiarativa (o di opponibilità ai terzi), ma (principalmente, se non proprio esclusivamente) per il rispetto del principio di continuità, ai sensi dell'art. 2650 c.c., è quello della trascrizione relativa agli acquisti per causa di morte: dunque, la trascrizione del legato o dell'acquisto a titolo di erede, qualora, rispettivamente, il legato (in particolare, di specie) abbia per oggetto beni immobili o l'eredità comprenda i beni medesimi (art. 2648 c.c.).

Si è detto, infatti, che l'art. 2644 c.c., sul quale si fonda l'efficacia dichiarativa della trascrizione, riguarda, di principio, il conflitto tra più acquirenti del medesimo bene per atto fra vivi: non il conflitto tra più acquirenti per causa di morte o il conflitto tra un acquirente per causa di morte e un acquirente per atto fra vivi.

APPROFONDIMENTO

La spiegazione è abbastanza evidente in materia di acquisti a titolo di erede. Se il defunto (in vita) ha venduto l'immobile X a Caio, fra quest'ultimo e l'erede universale, Sempronio, non si crea un conflitto da risolvere in base alla priorità delle trascrizioni: dunque, nei confronti di Sempronio, Caio prevale sempre, anche se quest'ultimo non ha trascritto il proprio titolo di acquisto per atto fra vivi, mentre l'erede ha tempestivamente trascritto il suo acquisto per causa di morte. Ciò si spiega per il fatto che Sempronio, essendo un erede universale e subentrando nella stessa posizione occupata in vita dal defunto, non può considerarsi "terzo" rispetto all'atto concluso fra Caio e il *de cuius*. Né la trascrizione può servire a risolvere un ipotetico conflitto tra più eredi.

ATTENZIONE

È vero, peraltro, che la trascrizione di un acquisto *mortis causa* (in particolare, dell'acquisto a titolo di erede) può avere una funzione specifica, diversa da quella connessa al semplice rispetto del principio di continuità. Difatti, la tempestiva trascrizione dell'acquisto a titolo di erede (vero) può impedire che si verifichi, in danno dell'erede medesimo, la salvezza di un eventuale acquisto dall'erede apparente, secondo il meccanismo dell'art. 534 c.c.

8.5. PUBBLICITA' CON FUNZIONE "PRENOTATIVA"

Come suggerito dalla denominazione, la trascrizione con funzione c.d. "prenotativa" ha l'effetto specifico di prenotare, cioè di anticipare, sul piano temporale, gli effetti giuridici di un atto successivo o della relativa pubblicità.

Due sono i principali casi di trascrizione con funzione prenotativa: quello della trascrizione del contratto preliminare (art. 2645-*bis* c.c.) e quello della trascrizione di alcune domande giudiziali (artt. 2652 e 2653 c.c.).

TRACRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Semplificando, con il contratto preliminare bilaterale le parti si obbligano reciprocamente a perfezionare un successivo contratto definitivo. Ad esempio, se Tizio vuole acquistare un bene immobile di Caio, ma non dispone ancora del danaro sufficiente per pagare il prezzo, egli (in qualità di promissario acquirente) può concludere con Caio (in qualità di promittente venditore) un contratto preliminare di vendita, con il quale entrambi si obbligano a concludere il contratto definitivo di vendita (in forza del quale Caio trasferirà a Tizio la proprietà dell'immobile) in una certa data successiva. Così facendo, Tizio può "fissare l'affare", poiché Caio si obbliga a concludere il contratto

definitivo, e ha il tempo di procurarsi il denaro necessario per pagare il prezzo convenuto prima della data stabilita per il perfezionamento di tale contratto. C'è un ulteriore vantaggio: se Caio non adempie spontaneamente gli obblighi assunti con il contratto preliminare e si rifiuta di perfezionare il contratto definitivo alla data convenuta, Tizio può agire in sede giudiziale per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, qualora sussistano tutti i presupposti di legge (art. 2932 c.c.): in sintesi, Tizio può chiedere al giudice di pronunciare una sentenza costitutiva che tiene luogo del contratto definitivo non concluso; questa sentenza si "sostituisce" a tale contratto e produce gli stessi effetti che avrebbe dovuto produrre il contratto medesimo, con la conseguenza che Tizio diventa proprietario dell'immobile oggetto del contratto preliminare.

Occorre sottolineare che il contratto preliminare di vendita immobiliare ha meri effetti obbligatori, nel senso che tale contratto obbliga le parti a concludere il contratto definitivo e non produce effetti traslativi. L'effetto traslativo della proprietà sull'immobile di Caio sarà prodotto dal contratto definitivo, se e quando quest'ultimo sarà perfezionato in adempimento degli obblighi assunti con il contratto preliminare.

Ora, il problema si pone se Caio viola gli impegni assunti nei confronti di Tizio e vende a Sempronio l'immobile oggetto del contratto preliminare anteriormente alla data convenuta per il perfezionamento del contratto definitivo. Si immagini una vicenda con i seguenti punti essenziali, l'uno consecutivo all'altro in ordine cronologico: 1) in data 10 aprile 2018, Tizio (in qualità di promissario acquirente) conclude con Caio (in qualità di promittente venditore) un contratto preliminare di vendita avente per oggetto l'immobile X, con il quale le parti si obbligano a concludere il contratto definitivo di vendita entro e non oltre il 15 luglio 2018; 2) in data 3 maggio 2018, Caio vende l'immobile X a Sempronio; 3) in data 13 maggio 2018, Sempronio trascrive il proprio titolo di acquisto da Caio; 4) in data 5 luglio 2018, Tizio e Caio concludono il contratto definitivo di vendita; 5) in data 8 luglio 2018, Tizio trascrive il proprio titolo di acquisto (il contratto definitivo di vendita). In questa "vignetta", Tizio e Sempronio sono in conflitto tra loro e Sempronio prevale su Tizio, in quanto la trascrizione del titolo di acquisto di Sempronio (del 13 maggio 2018) è successiva alla trascrizione del titolo di acquisto di Tizio, cioè alla trascrizione del contratto definitivo di vendita fra Tizio e Caio (dell'8 luglio 2018).

Per ovviare a questo possibile inconveniente, l'art. 2645-*bis* c.c. consente a Tizio di trascrivere il proprio contratto preliminare di vendita. **Se il contratto preliminare di vendita è trascritto, la successiva trascrizione del contratto definitivo (o della sentenza che tiene luogo di tale ultimo contratto ex art. 2932 c.c.) prevale sulle trascrizioni e sulle iscrizioni eseguite contro il promittente alienate (Caio), le quali siano anteriori alla trascrizione del contratto definitivo (o della sentenza che tiene luogo di tale ultimo contratto ex art. 2932 c.c.), ma successive alla trascrizione del contratto preliminare.** In sostanza, la trascrizione del contratto preliminare prenota e rende opponibili gli effetti della trascrizione del contratto definitivo (o della sentenza che tiene luogo di tale ultimo contratto ex art. 2932 c.c.) ai terzi che abbiano acquistato diritti incompatibili sul bene oggetto del contratto preliminare e che abbiano trascritto il proprio titolo di acquisto dopo la trascrizione del contratto preliminare.

PRECISAZIONE

NON è corretto affermare che la trascrizione del preliminare prenota gli effetti del successivo contratto definitivo. Propriamente, come si è detto, ciò che si prenota sono **gli effetti della trascrizione del successivo contratto definitivo (o di altro atto che dia esecuzione al preliminare) o della sentenza che tenga luogo del contratto medesimo (ex art. 2932 c.c.).**

Sul piano temporale, si noti che l'efficacia prenotativa della trascrizione del contratto preliminare non è perpetua. Essa cessa se il contratto definitivo di vendita (o la domanda volta a ottenere l'esecuzione in forma specifica ex art. 2645-*bis* c.c.) non è trascritto **entro un anno dalla**

data convenuta per il perfezionamento di tale contratto definitivo e, comunque, entro 3 anni dalla trascrizione del contratto preliminare.

Si consideri una vicenda con i seguenti punti essenziali, l'uno consecutivo all'altro in ordine cronologico: 1) in data 10 aprile 2018, Tizio (in qualità di promissario acquirente) conclude con Caio (in qualità di promittente venditore) un contratto preliminare di vendita avente per oggetto l'immobile X, con il quale le parti si obbligano a concludere il contratto definitivo di vendita entro e non oltre il 15 luglio 2018; 2) in data 15 aprile 2018, Tizio trascrive il contratto preliminare di vendita; 3) in data 3 maggio 2018, Caio vende l'immobile X a Sempronio; 4) in data 13 maggio 2018, Sempronio trascrive il proprio titolo di acquisto da Caio; 5) in data 5 luglio 2018, Tizio e Caio concludono il contratto definitivo di vendita; 6) in data 8 luglio 2018, Tizio trascrive il proprio titolo di acquisto (il contratto definitivo di vendita). In questa "vignetta", Tizio e Sempronio sono in conflitto tra loro e Tizio prevale, in quanto la trascrizione del titolo di acquisto di Sempronio (del 13 maggio 2018) è anteriore alla trascrizione del contratto definitivo concluso da Tizio e Caio (dell'8 luglio 2018), ma successiva alla trascrizione del contratto preliminare (del 15 aprile 2018). Benché successiva, la trascrizione del contratto definitivo di vendita concluso da Tizio e Caio prevale sulla trascrizione anteriore del titolo di acquisto di Sempronio grazie all'effetto prenotativo della trascrizione del contratto preliminare.

ESEMPI

IPOTESI 1

10 aprile 2018
Tizio (in qualità di promissario acquirente) e Caio (in qualità di promittente venditore) concludono un contratto preliminare di vendita che ha per oggetto l'immobile X, di proprietà di Caio, e Tizio non provvede a trascrivere tale contratto.

3 maggio 2018
Caio vende l'immobile X a Sempronio.

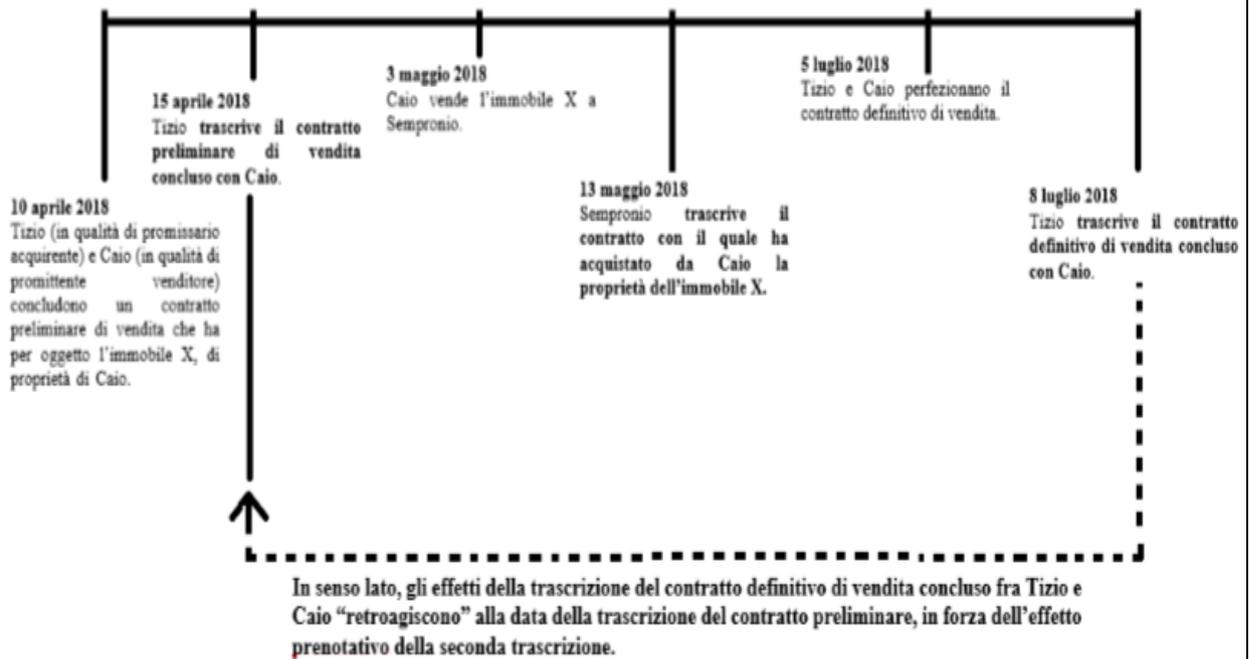
13 maggio 2018
Sempronio trascrive il contratto con il quale ha acquistato da Caio la proprietà dell'immobile X.

5 luglio 2018
Tizio e Caio perfezionano il contratto definitivo di vendita.

8 luglio 2018
Tizio trascrive il contratto definitivo di vendita concluso con Caio.

SOLUZIONE: Sempronio prevale su Tizio, in quanto il contratto preliminare non è stato tempestivamente trascritto e la trascrizione del contratto definitivo concluso fra Tizio e Caio è successiva alla trascrizione del titolo di acquisto di Sempronio. Semmai, Tizio, soccombente nel conflitto con Sempronio, può chiedere a Caio il risarcimento dei danni causati dall'inadempimento degli obblighi assunti con il contratto preliminare.

IPOTESI 2



SOLUZIONE: Tizio prevale su Sempronio, anche se il contratto definitivo di vendita concluso fra Tizio e Caio è stato trascritto dopo la trascrizione del titolo di acquisto di Sempronio, in quanto il contratto preliminare è stato trascritto prima della trascrizione di tale titolo e ha prodotto il proprio effetto prenotativo.

TRASCRIZIONE DI ALCUNE DOMANDE GIUDIZIALI

Fra le domande che devono essere trascritte in funzione prenotativa, **uno dei casi più rappresentativi è quello della domanda giudiziale di risoluzione per inadempimento** (art. 2652, n. 1, c.c.).

Se Tizio vende a Caio l'immobile X, ma Caio non paga il prezzo di acquisto, Tizio può agire in giudizio per ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento. Semplificando, Tizio domanda al giudice di sciogliere il contratto, facendone venire meno gli effetti giuridici. Se la domanda di Tizio è accolta, il giudice pronuncia una sentenza di risoluzione, di natura costitutiva, che ha effetti retroattivi fra le parti (Tizio e Caio): in senso atecnico, in base a tale sentenza, il contratto di vendita si scioglie e, nel rapporto interno fra le parti, si considera "come se non fosse mai stato concluso", con la conseguenza che Tizio riacquista automaticamente la proprietà dell'immobile a suo tempo venduto.

Il problema nasce se Caio (l'acquirente che non ha pagato il prezzo) ha alienato l'immobile X prima che Tizio abbia ottenuto la sentenza di risoluzione: ad es., se Caio ha venduto a Sempronio l'immobile X in data anteriore a tale sentenza. Difatti, l'art. 1458, comma 2, c.c. stabilisce che la risoluzione per inadempimento non pregiudica i diritti acquistati dai terzi sul bene oggetto del contratto risolto (nel nostro esempio, il diritto di Sempronio, che ha acquistato l'immobile X da Caio), salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione.

La regola è precisata dal successivo art. 2652, n. 1, c.c.: **la sentenza che accoglie la domanda di risoluzione non pregiudica i diritti acquisiti dai terzi sulla base di un atto trascritto o iscritto prima della trascrizione di tale domanda.** Ecco il punto: nel nostro esempio, la sentenza di risoluzione scioglie l'originario contratto di vendita, concluso fra Tizio e Caio, ma non può pregiudicare il diritto di Sempronio, qualora la domanda di risoluzione proposta da Tizio non sia stata trascritta prima che Sempronio abbia trascritto il proprio titolo di acquisto. In sostanza, si possono verificare due ipotesi:

- 1) se Tizio NON trascrive la domanda di risoluzione e Caio vende l'immobile X a Sempronio, il quale trascrive tempestivamente il proprio titolo di acquisto, la successiva sentenza di risoluzione NON travolge l'acquisto di Sempronio e Tizio NON può recuperare il bene;
- 2) se Tizio trascrive la domanda di risoluzione e Caio vende l'immobile X a Sempronio, il quale trascrive il proprio Titolo di acquisto dopo la trascrizione di tale domanda, la successiva sentenza di risoluzione travolge l'acquisto di Sempronio e Tizio può recuperare il bene.

Da quanto precede si evince che la trascrizione della domanda di risoluzione ha una funzione prenotativa, nel senso che tale trascrizione “prenota” (o anticipa, sul piano temporale) gli effetti della successiva sentenza di risoluzione. Difatti, la trascrizione della domanda di risoluzione consente di opporre la sentenza (di risoluzione) a chiunque abbia acquistato diritti sul bene oggetto del contratto risolto con un atto anteriore a tale sentenza, ma trascritto dopo la trascrizione della domanda medesima.

ESEMPI

IPOTESI 1

10 aprile 2018
Tizio agisce in sede giudiziale per ottenere la risoluzione del contratto concluso con Caio, ma NON trascrive la domanda di risoluzione.

20 aprile 2018
Caio vende l'immobile X a Sempronio

23 aprile 2018
Sempronio trascrive il contratto con il quale ha acquistato da Caio la proprietà dell'immobile X

15 maggio 2018
Il giudice accoglie la domanda di Tizio e pronuncia una sentenza di risoluzione del contratto concluso fra Tizio e Caio

SOLUZIONE: Tizio NON può opporre a Sempronio la sentenza di risoluzione, poiché Tizio non ha trascritto la domanda di risoluzione prima che Sempronio trascrivesse il proprio titolo di acquisto. Dunque, la risoluzione del contratto concluso fra Tizio e Caio non pregiudica i diritti che Sempronio ha acquistato da Caio.

IPOTESI 2

10 aprile 2018
Tizio agisce in sede giudiziale per ottenere la risoluzione del contratto concluso con Caio e contestualmente (sempre il 10 aprile 2018) trascrive la domanda di risoluzione

20 aprile 2018
Caio vende l'immobile X a Caio

23 aprile 2018
Sempronio trascrive il contratto con il quale ha acquistato da Caio la proprietà dell'immobile X

15 maggio 2018
Il giudice accoglie la domanda di Tizio e pronuncia una sentenza di risoluzione del contratto concluso fra Tizio e Caio

In senso lato, gli effetti della sentenza di risoluzione “retroagiscono” alla data della trascrizione della domanda di risoluzione, in forza dell’effetto prenotativo di tale trascrizione

SOLUZIONE: Tizio può opporre a Sempronio la sentenza di risoluzione, poiché Tizio ha trascritto la domanda di risoluzione prima che Sempronio trascrivesse il proprio titolo di acquisto. Dunque, la risoluzione del contratto concluso fra Tizio e Caio pregiudica i diritti che Sempronio ha acquistato da Caio. In conclusione, Tizio può recuperare da Sempronio l'immobile X.

8.6. PUBBLICITA' “SANANTE”

Se un atto è invalido, la relativa trascrizione NON HA MAI l'effetto di renderlo valido, cioè, in senso descrittivo, di "sanarlo": così, se un atto è nullo, esso è e rimane nullo anche all'esito della sua trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

Con questa fondamentale precisazione, **si parla comunemente di "pubblicità sanante" per indicare la trascrizione che contribuisce, come (co)elemento di una fattispecie normalmente più ampia, alla "salvezza" degli aventi causa (o terzi subacquirenti) da chi ha acquistato in base all'atto trascritto.**

L'esempio caratteristico, sul quale possiamo concentrare la nostra attenzione, è quello desumibile dalla disciplina della trascrizione della domanda giudiziale volta a ottenere l'accertamento della nullità di un atto trascritto.

Ai sensi dell'art. 2652, n. 6), c.c. la domanda diretta a far dichiarare la nullità di un atto trascritto deve essere a sua volta trascritta. Si aggiunge che: **se "la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda"**.

Si immagini, allora, che Tizio, pieno proprietario dell'immobile X, lo venda a Caio con un contratto di compravendita nullo. Si immagini anche che Caio, subito dopo, venda il medesimo bene a Sempronio. Ora, siccome il primo atto è nullo e come tale inefficace sin dall'origine, Tizio è rimasto pieno proprietario dell'immobile e l'atto di acquisto di Sempronio deve ritenersi parimenti inefficace: de resto, **se il primo contratto di compravendita (concluso fra Tizio e Caio) è stato trascritto, ciò non è sufficiente per renderlo valido; dunque, l'eventuale sentenza con la quale si accerta la nullità di tale ultimo contratto dovrebbe essere opponibile a Sempronio.**

Ecco, però, che entrano in gioco le regole sulla trascrizione. **L'acquisto di Sempronio, pur essendo inefficace secondo le regole di diritto sostanziale, è fatto salvo, nel senso che la sentenza di accertamento della nullità del titolo del proprio dante causa (Caio) non può essere a lui opposta e non può quindi pregiudicarlo, se ricorrono i seguenti presupposti:**

- 1) **l'atto concluso fra Tizio e Caio, cioè il primo contratto di compravendita, è stato trascritto;**
- 2) **la domanda con la quale Tizio ha domandato l'accertamento della nullità del citato contratto è stata trascritta dopo cinque anni dalla trascrizione del contratto medesimo, nullo;**
- 3) **Sempronio ha acquistato da Caio in buona fede, confidando nella validità del titolo del proprio dante causa;**
- 4) **Sempronio ha trascritto il proprio titolo di acquisto, cioè il secondo contratto di compravendita, concluso fra Sempronio e Caio, prima della trascrizione della domanda diretta ad accertare la nullità del primo contratto di compravendita, stipulato da Tizio e Caio.**

Come si può agevolmente notare, **questo complesso meccanismo non avvantaggia chi ha acquistato sulla base dell'atto nullo e trascritto (nel nostro esempio, Caio), ma solo l'eventuale terzo subacquirente (nel nostro esempio, Sempronio).**

APPROFONDIMENTO

In un caso come quello rappresentato, della trascrizione della domanda volta a ottenere l'accertamento della nullità di un atto trascritto, la pubblicità della domanda giudiziale non è propriamente disposta in funzione prenotativa: essa è imposta come onere al soggetto che propone tale domanda, ma solo per impedire che, in base al complesso meccanismo disciplinato dalla legge, un soggetto terzo possa "fare salvi" i propri diritti.

8.7. PUBBLICITA' CON FUNZIONE "SEGREGATIVA"

Si parla di pubblicità "segregativa", quando la trascrizione ha l'effetto di sottrarre i beni oggetto dell'atto trascritto alle indiscriminate aggressioni da parte dei creditori personali del titolare dei beni medesimi.

L'esempio caratteristico è quello della trascrizione degli atti di destinazione per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela ex art. 2645-ter c.c. Con l'atto di destinazione, che può avere per oggetto beni immobili o mobili registrati, il proprietario vincola uno di tali beni alla realizzazione di uno scopo determinato, con la conseguenza che gli elementi patrimoniali vincolati (e i loro frutti) possono essere utilizzati esclusivamente per conseguire il risultato selezionato: ad esempio, il proprietario di un immobile può vincolarlo in favore del figlio disabile, al fine di assicurare a quest'ultimo una stabile collocazione abitativa. Il vantaggio è dato dal fatto che, per garantire o agevolare la realizzazione dello scopo della destinazione patrimoniale, i beni vincolati non sono liberamente aggredibili dai creditori del proprietario, in deroga alla regola dell'art. 2740 c.c.: difatti, tali beni possono essere aggrediti esclusivamente dai creditori il cui credito sia sorto per soddisfare le esigenze della destinazione. Ma questo effetto di "separazione patrimoniale", che crea una sorta di "scudo" sui beni vincolati allo scopo, dipende dall'esecuzione della trascrizione dell'atto di destinazione.

Secondo l'opinione prevalente, più esattamente, la trascrizione dell'atto di destinazione ex art. 2645 ter c.c. ha una duplice funzione:

- 1) **una funzione dichiarativa**, in quanto rende opponibile ai terzi il vincolo impresso sui beni destinati;
- 2) **una funzione costitutiva**, in quanto determina l'effetto di separazione patrimoniale, sottraendo i beni vincolati alle indiscriminate aggressioni dei creditori.

8.8. PARTICOLARI FUNZIONI DELLA PUBBLICITA'

In certi casi particolari, alla trascrizione è assegnata una funzione altrettanto particolare, diversa da quelle sin qui esaminate. Per semplicità, qui possiamo ricordare solo due di queste ipotesi:

- 1) ai sensi dell'art. 1159 c.c., la trascrizione (del "titolo idoneo a trasferire la proprietà") ha la funzione di abbreviare il tempo necessario per il perfezionamento dell'usucapione immobiliare (da 20 a 10 anni);
- 2) in base all'art. 184, comma 2, c.c., dettato in materia di comunione legale, la trascrizione fa decorrere il termine annuale entro il quale il coniuge che non abbia partecipato all'atto dispositivo di un bene immobile comune ha l'onere di domandare l'annullamento dell'atto medesimo, compiuto dall'altro in violazione delle regole sull'amministrazione straordinaria: difatti, tale atto può essere impugnato entro il termine di un anno dalla conoscenza di esso da parte del coniuge escluso dal suo compimento e, in ogni caso, entro un anno dalla relativa trascrizione.

8.9. CENNI DI DIRITTO TAVOLARE

Nell'ordinamento giuridico italiano convivono due sistemi di pubblicità immobiliare: il sistema generale della trascrizione, sin qui esaminato, che è principalmente disciplinato dal codice civile (artt. 2643 ss. c.c.) e che trova applicazione nella gran parte del territorio nazionale; **l'ordinamento tavolare** (o sistema dei libri fondiari), **di origine austriaca, che è regolato dal r.d. (regio decreto) n. 499/1929 (e dall'allegata "legge tavolare") e che opera solo in alcune zone sparse** (essenzialmente, le province di Bolzano, Gorizia, Trento e Trieste, nonché alcuni comuni di altre province).

Per molti aspetti, l'ordinamento tavolare si distingue dal sistema generale della trascrizione. Di seguito, ne indichiamo i principali:

- 1) **organizzazione del sistema pubblicitario su "base reale"**, anziché "su base personale": in sostanza, le formalità pubblicitarie sono attuate direttamente con riguardo ai singoli immobili interessati dalle vicende giuridiche pubblicizzate;
- 2) **diversa denominazione delle formalità pubblicitarie**: si parla di intavolazioni, prenotazioni e annotazioni;

- 3) **le domande di pubblicità devono essere rivolte a un giudice (c.d. “giudice tavolare”), il quale procede a un più intenso controllo dei titoli presentati a giustificazione di tali domande, anche, in certa misura, di tipo sostanziale;**
- 4) in ragione di questi maggiori controlli, **la c.d. “pubblica fede” dei pubblici registri** (in particolare, con riguardo alle intavolazioni): difatti, il controllo compiuto dal giudice tavolare sul titolo posto a fondamento della domanda di intavolazione produce, sul piano sostanziale, la “pubblica fede” sulla validità e sull’efficacia di tale titolo, nonché, sul piano processuale, una “presunzione” (*iuris tantum*) di titolarità dell’immobile in capo al soggetto che ha ottenuto l’intavolazione del proprio diritto di proprietà (e, dunque, risulta dai pubblici registri come attuale titolare dell’immobile);
- 5) **l’effetto costitutivo delle intavolazioni relative ad acquisti di diritti immobiliari per atto fra vivi** (le intavolazioni NON hanno valore costitutivo in relazione agli acquisti per causa di morte): dunque, nei territori dove vige il sistema tavolare, un contratto di compravendita non è sufficiente a trasferire la proprietà dell’immobile compravenduto, essendo necessaria, per la realizzazione dell’effetto traslativo, la pertinente intavolazione;
- 6) **la maggiore intensità del principio di continuità**: salve alcune eccezioni, nel sistema tavolare un’intavolazione non può essere eseguita se non è stata prima attuata l’intavolazione logicamente precedente.