

## CONVEGNO RIMINI – 14 GIUGNO 2019

TITOLO DELLA RELAZIONE:

*“Pubblicità sanante e Responsabilità del Notaio”*

di BIAGIO CALIENDO

Notaio in Rimini

Professore a contratto di Diritto Notarile presso *l'Alma Mater Studiorum* di Bologna

\* \* \* \* \*

Buongiorno a tutti.

Desidero innanzitutto ringraziare il Consiglio Notarile di Forlì e Rimini e, in particolare, il Consigliere, Collega e Amico Antonio Pennino per avermi ancora una volta coinvolto nell'ormai istituzionale appuntamento annuale organizzato in sinergia tra Consiglio Notarile e Federnoter.

Ho accettato molto volentieri l'invito ad occuparmi del tema della pubblicità sanante poiché mi ero già da tempo ripromesso di provare a ricostruire una *summa* al fine di acquisire maggiore consapevolezza in merito alle scelte professionali che siamo chiamati ad effettuare quotidianamente in un momento storico in cui, per i motivi a tutti voi ben noti, il tema della Responsabilità del Notaio ha fatto, come mai in precedenza, prepotentemente irruzione sulla scena.

Scopo del mio intervento è appunto quello di analizzare il rapporto tra Ruolo del Notaio e meccanismo della pubblicità sanante come regolato dall'art. 2652 n. 6 del cod. civ.-.

A tal fine, non si può prescindere dalla corretta esegesi della norma.

L'art. 2652 n. 6 cod. civ. dispone la trascrizione delle domande dirette a far dichiarare la nullità o far pronunciare l'annullamento degli atti soggetti a trascrizione (oltre alla trascrizione delle domande dirette ad impugnare la validità della trascrizione stessa – argomento di cui non ci occuperemo in questa sede).

La norma prevede testualmente 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 (N.d.R. quindi sia a titolo oneroso che gratuito) dai terzi di buona fede in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda”.

In altri termini, la sequenza corretta ipotizzata dal legislatore per la piena operatività del meccanismo testé descritto è la seguente:

- 1) Trascrizione dell'atto nullo o annullabile;
- 2) Trascrizione dell'atto di acquisto (a titolo oneroso o gratuito) da parte del terzo di buona fede;

- 3) Impugnazione proposta (e domanda trascritta) dopo il decorso di 5 anni dalla trascrizione dell'atto impugnato e, in ogni caso, successivamente alla trascrizione dell'acquisto del terzo.

Per cogliere appieno la portata della disposizione non si può prescindere da alcune considerazioni di carattere generale.

Come a tutti voi ben noto, principio generale dell'ordinamento è che la nullità opera retroattivamente e coinvolge anche i diritti dei terzi subacquirenti in buona fede, fatta salva la regola possesso vale titolo (art. 1153 cod. civ.) o altra vicenda acquisitiva disancorata da un atto di trasferimento.

In linea di massima, il giudicato di nullità fa stato verso gli eredi e aventi causa delle parti (art. 2909 cod. civ.), nel senso che chi acquista da colui il cui titolo di investitura sia stato dichiarato nullo subisce gli effetti della sentenza nel processo rispetto al quale era "terzo". Il tutto in ossequio al noto principio racchiuso nel brocardo *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*.

Ne deriva che la norma in commento costituisce una forte eccezione a tale principio, la cui *ratio* va correttamente rinvenuta nell'esigenza di tutelare non le parti del contratto nullo ma il subacquirente ovvero colui che abbia acquistato in buona fede un diritto immobiliare da chi aveva a sua volta acquistato in forza dell'atto nullo.

In altri termini, le esigenze di certezza dei rapporti giuridici hanno persuaso il legislatore a moderare l'efficacia reale della sentenza di nullità che è, quindi, inopponibile ai terzi ove ricorrano i menzionati presupposti temporale (decorso del quinquennio) e soggettivo (stato di buona fede soggettiva).

E da questo aspetto non si può prescindere nell'analisi rapporto tra Ruolo del Notaio e meccanismo della pubblicità sanante, oggetto del presente intervento, come vedremo alla fine dello stesso.

Dal quadro appena affrescato esce depotenziata l'idea di stampo istituzionale – da cui non si può comunque prescindere – a tenore della quale il contratto nullo è (originariamente) inefficace, di guisa che la sentenza verificatrice di tale invalidità si limiterebbe ad accertare una situazione già esistente nel mondo del diritto.

La norma in commento attesta semmai che la mancata proposizione del giudizio di nullità o la ritardata trascrizione dell'atto di citazione (o della domanda riconvenzionale) generano un "mediato effetto costitutivo pro terzo" laddove ricorrano gli altri suddetti presupposti.

Si è soliti definire il meccanismo racchiuso nel disposto dell'art. 2652 n. 6 cod. civ. con la locuzione "pubblicità sanante" ma si dovrebbe, per quanto sopra evidenziato, più correttamente parlare di "pubblicità consolidante" perché essa finisce con il "punire" l'inerzia della parte attivamente legittimata mentre non si assiste ad una deroga al principio dell'insanabilità del titolo invalido.

La trascrizione, infatti, non ha – e non può avere – efficacia sanante posto che l'atto nullo resta tale nonostante la trascrizione e che la nullità può essere fatta valere da chiunque oltre che rilevata d'ufficio dal giudice e può essere fatta valere in qualunque momento.

Se, tuttavia, l'acquirente in base ad un atto nullo (cioè colui che avrebbe acquistato se l'atto non fosse stato nullo) trasmette per atto tra vivi il suo preteso diritto ad un terzo allora quest'ultimo – che altri non è se non un acquirente *a non domino* – viene tutelato dalla legge ed il suo acquisto resta consacrato a queste condizioni: a) che egli sia un buona fede (non occorrendo, invece, la buona fede del suo autore); b) che abbia trascritto il suo acquisto e che sia stato trascritto anche l'acquisto del suo autore; c) che la domanda di nullità sia stata trascritta dopo il decorso di 5 anni dalla trascrizione dell'atto impugnato e, in ogni caso, dopo la trascrizione dell'acquisto del terzo.

“L'acquisto del terzo è in origine una mera apparenza che può sempre venir cancellata; con la trascrizione e col decorso del tempo diventa una realtà inattaccabile”<sup>1</sup>.

In caso di conflitto tra due acquirenti, prevale chi ha acquistato con un titolo valido, anche se non trascritto o trascritto dopo, su chi ha acquistato con un titolo invalido, pur se trascritto anteriormente. L'effetto cosiddetto sanante della trascrizione non riguarda il titolo trascritto, che rimane comunque invalido, né riguarda le parti contraenti, ma solo il diritto del terzo avente causa da uno dei contraenti, se sussistono i presupposti di legge.

Se si dovesse applicare in ogni caso il principio *resoluto iure dantis, resolvitur et ius accipientis*, il terzo subacquirente da chi ha acquistato con il titolo invalido subirebbe l'evizione. Con detta norma, invece, il codice, innovando rispetto al codice del 1865, ha introdotto un'importante deroga al suddetto principio perché fa salvo, quando sussistono determinati requisiti soggettivi ed oggettivi, l'acquisto dell'avente causa da chi abbia a sua volta acquistato in base ad un titolo invalido.

Non si tratta, dunque, di sanare l'invalidità dell'atto di cessione del bene a monte, quanto di salvaguardare con l'inopponibilità l'acquisto del terzo a valle.

È evidente, quindi, l'importanza che la norma riveste nell'ottica della certezza dei traffici giuridici.

È radicata l'idea secondo cui la motivazione di tale scelta di politica legislativa non possa rinvenirsi nell'intenzione di punire un'inerzia prolungata (quella del dante causa che trascrive domanda di invalidità oltre il termine di cinque anni dalla trascrizione dell'atto invalido impugnato) e di premiare un affidamento ormai radicato (quello del terzo acquirente dall'apparente avente causa, il quale, nel momento in cui trascrive il proprio atto di acquisto non individua, consultando i registri immobiliari, impedimenti che possano porre a rischio il proprio atto di acquisto).

All'uopo, viene quasi apoditticamente rilevato che se non esistesse la norma dell'art. 2652 n. 6 cod. civ., la parte acquirente di un negozio traslativo dichiarato nullo, o annullato con sentenza costitutiva, diverrebbe *non dominus*, perché l'atto posto in essere non produrrebbe alcun trasferimento soggettivo in ordine alla titolarità del bene compravenduto. Ciò comporterebbe che il successivo negozio di trasferimento del bene a terzi debba essere configurato come acquisto *a non domino* e, pertanto, privo degli effetti reali propri dell'acquisto *a domino*. Ma l'inopponibilità, nei confronti del terzo subacquirente, alle condizioni previste dalla norma in commento, determinerebbe nel terzo una sorta di salvezza dell'acquisto, una sorta di sanatoria del vizio a monte, di natura tale da far scaturire la qualificazione, appunto, in termini di “pubblicità sanante”.

---

<sup>1</sup> L. Ferri, *Della trascrizione immobiliare*, in *Comm. cod. civ.* a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1955, p.254.

Tuttavia, se l'interesse principale fosse effettivamente votato alla tutela di tale affidamento, il legislatore si sarebbe ben guardato dal dettare una regola che impedisce al terzo ignaro dell'invalidità di soccombere qualora la domanda di nullità sia stata trascritta successivamente al suo acquisto ma entro il quinquennio dalla pubblicazione dell'atto impugnato.

La *ratio essendi* della regola è quindi, a mio avviso, più correttamente individuabile nel bisogno – diffusamente avvertito – di stabilizzare gli acquisti immobiliari allorché la domanda sia stata trascritta (o proposta) al di là del quinquennio.

Tra gli articoli 1422 e 2652 n. 6 cod. civ. è ravvisabile un contemperamento di interessi antagonisti: da un lato, l'interesse del legittimo proprietario a far valere la posizione d'appartenenza verso tutti coloro che vantano un titolo nullo (e, quindi, *tamquam non esset*), dall'altro l'interesse dei terzi a disinnescare – tramite la c.d. efficacia riflessa del negozio invalido che esprime, con terminologia impropria, il concetto di inopponibilità del giudicato di nullità preordinato a comprimere la propagazione dell'inefficacia della fattispecie negoziale "caducata" – gli attacchi alla stabilità degli acquisti stimolati dall'assolutezza del principio *resoluto iure dantis resovitur et ius accipientis*.

Soltanto attraverso meccanismi capaci di stabilizzare il trasferimento rendendolo immune, decorso un certo periodo di tempo, dalle "metastasi" che si ramificano dal titolo nullo, è alla fine possibile mitigare l'incidenza negativa delle patologie contrattuali altrimenti riverberantesi sulle posizioni dei subacquirenti di buona fede. Ma mentre nel 1865 aleggiava sovrano l'interesse della proprietà fondiaria a scapito di quello della sicurezza dei traffici, non è revocabile in dubbio che l'indiscriminata propagazione dei succitati effetti si sarebbe posta in una situazione antinomica rispetto alle suddette esigenze dell'economia moderna, sensibili alla stabilità delle posizioni soggettive connesse agli articolati dinamismi della circolazione giuridica.

Terminata la ricostruzione in termini generali, occorre adesso analizzare in dettaglio i presupposti per la piena operatività del meccanismo in commento.

#### PRESUPPOSTI

Abbiamo visto come il terzo (di buona fede) possa far salvo il proprio acquisto purché trascriva il proprio atto prima della trascrizione della domanda di nullità.

Ma perché operi la norma è necessario che si tratti di un diritto "acquistato a qualunque titolo", il che comprende sia l'acquisto negoziale per atto di autonomia privata sia l'acquisto per decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione, nell'ipotesi di espropriazione di bene immobile sulla base di procedura esecutiva.

Se, invece, l'acquisto avviene per legge, la norma non trova applicazione, come non trova applicazione tutte le volte che l'acquisto avviene in via del tutto originaria per effetto del possesso protratto nel tempo.

A tal fine, la trascrizione della domanda giudiziale non può essere sostituita da alcun equipollente e l'omissione di tale trascrizione rende inattaccabile l'acquisto del terzo anche se la domanda, da trascrivere e non trascritta, sia diretta allo stesso terzo, nei confronti del

quale venga chiesto che sia direttamente dichiarata efficace l'emananda pronunzia dichiarativa di nullità<sup>2</sup>.

Ad esempio, in materia di spazi a parcheggio, la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che la domanda intesa a far valere la nullità parziale di un contratto di acquisto di appartamento per mancanza di qualsiasi riferimento allo spazio a parcheggio stabilito dall'art 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, oppure per violazione di questa norma, essendosi nell'atto escluso a vantaggio dell'acquirente dell'appartamento l'utilizzabilità dello spazio a parcheggio, non è soggetta a trascrizione, perché non è soggetto a trascrizione il vincolo reale di spazio a parcheggio previsto dalla predetta norma, trattandosi di vincolo reale previsto per legge non di origine pattizia.

Donde la conclusione che, non essendo trascrivibile la nascita del vincolo, neppure la domanda giudiziale intesa all'accertamento del vincolo stesso è soggetta a trascrizione. Pertanto l'art. 2652, n. 6 c.c. non può trovare applicazione per detta fattispecie<sup>3</sup>.

Primo corollario, dunque, è quello di ritenere che la conoscenza di fatto, da parte del terzo che abbia trascritto il suo acquisto di un precedente trasferimento soggetto a trascrizione e non trascritto, non è equiparabile alla conoscenza legale derivante dalla regolare trascrizione, in quanto solo a questa la legge riconosce i necessari requisiti di certezza.

### IL CONCETTO DI "TERZO"

Occupiamoci adesso di analizzare il concetto di "terzo".

Terzo è chi acquista a titolo particolare per atto tra vivi, non chi acquista *mortis causa*, perché l'erede subentra nella stessa posizione del *de cuius* (FERRI).

Nella qualifica di "terzo" rientrano non soltanto gli immediati aventi causa dal convenuto nel processo di accertamento dell'invalidità dell'atto, ma anche gli aventi causa successivi, i quali, peraltro, da una parte potranno avvantaggiarsi dell'acquisto in buona fede del terzo primo della catena di acquisti, da un'altra parte, una volta avvantaggiatisi, non potranno soggiacere ad una ulteriore valutazione a loro carico della buona o mala fede (NICOLO').

In definitiva si può affermare che, se esiste una serie continua di successivi acquisti, occorre valutare, partendo dal primo di essi, se si siano verificate le condizioni di legge per l'applicazione della norma: basta che uno della serie degli acquirenti sia in regola, perché debbano essere fatti salvi tutti gli acquisti successivi, senza necessità di dovere in tal caso sottoporre a valutazione le singole fattispecie di acquisto (per valutare, ad esempio, la buona o mala fede, oppure l'onerosità dell'acquisto in caso di azione di annullamento per fatto diverso dall'incapacità legale).

Il concetto di "terzo", nell'opinione della Cassazione, corrisponde al concetto di persona estranea, sul piano sostanziale, al negozio impugnato. Non si tiene conto, cioè, della figura di terzo sul piano processuale (cioè di persona estranea alla causa intesa ad impugnare l'atto viziato), ma si tiene conto soltanto della figura di terzo sul piano sostanziale, cioè di

---

<sup>2</sup> Cass. 1095/1967.

<sup>3</sup> Così sostanzialmente Cass. 14 novembre 2000, n. 14731, in Giur. it., 2001, 686, con nota di ANNUNZIATA.

"soggetto estraneo all'atto invalido, che sia avente causa dell'acquirente, e non di soggetto che sia parte nel giudizio che si apre con la domanda da trascrivere"<sup>4</sup>.

Sul problema se la chiamata in giudizio del terzo avente causa dell'acquirente possa essere considerata equipollente della trascrizione prevista dall'art. 2652, n. 6 c.c. la Cassazione si è espressa in senso negativo<sup>5</sup>. Essa ha chiarito che la ragione che giustifica la tutela del terzo nell'ipotesi disciplinata dalla predetta norma è dalla legge riscontrata nella mancanza di pubblicità della domanda di nullità per tutto un quinquennio e specifica che tale mancanza "non tollera equipollenti nella conoscenza di fatto che il terzo possa avere dell'azione di nullità, perché, per quanto formalistica possa sembrare, anche nell'ipotesi in esame vige la regola ... che la conoscenza di fatto di un atto soggetto a trascrizione, e non trascritto, non è equiparabile alla conoscenza legale derivante dalla regolare trascrizione, in quanto solo a questa la legge riconosce i necessari requisiti di certezza".

### IL TERMINE QUINQUENNALE

E' necessario che la trascrizione della domanda d'invalidità avvenga oltre i cinque anni dalla trascrizione dell'atto invalido.

Il previsto termine di cinque anni, decorrente tra la trascrizione dell'atto invalido e la trascrizione della domanda d'impugnativa dell'atto, è ritenuto non un termine di prescrizione, bensì un termine di decadenza, in quanto decorre dal momento della trascrizione e non dal momento in cui il diritto può essere fatto valere (FERRI).

La decadenza non colpisce l'azione ma ne elimina l'efficacia nei confronti dei terzi (FERRI), tanto è vero che l'azione intesa ad impugnare l'invalidità dell'atto può essere proposta tra le parti anche oltre i cinque anni, senza preclusioni di sorta (MAIORCA - FERRI).

Essendo quindi termine decadenziale non può essere assoggettato a fatti sospensivi.

Ma è comunque necessario che l'acquisto del terzo venga trascritto prima della trascrizione della domanda giudiziale ed a prescindere dalla circostanza che questa venga trascritta dopo i 5 anni perché tutta la norma è intesa a circoscrivere il diritto sostanziale del terzo, ma lo fa con una gamma di condizioni che debbono tutte coesistere: superamento dei cinque anni, anteriorità della trascrizione dell'acquisto del terzo rispetto alla trascrizione della domanda d'impugnativa, buona fede del terzo stesso.

Con stretto riferimento alla salvezza dell'acquisto del terzo nell'ipotesi di atto di provenienza viziato da annullabilità, è stato chiarito che il termine di cinque anni dalla trascrizione dell'atto invalido non ha niente a che vedere con il termine quinquennale entro il quale si prescrive l'azione di annullamento ex art. 1442 c.c., perché, come precisato in dottrina (PUGLIATTI - FERRI - MARICONDA), il termine quinquennale previsto per l'esercizio dell'azione di annullamento è un termine di prescrizione, mentre il termine quinquennale previsto dall'art. 2652, n. 6 c.c. è un termine di decadenza, come tale non soggetto a sospensione; ed altresì perché è diverso il *dies a quo* del decorso di questo termine (in ogni

---

<sup>4</sup> Cfr. Cass. 20 maggio 1967, n. 1095, in Riv. dir. proc., 1967, 694, con nota adesiva di COLESANTI.

<sup>5</sup> Cass. 22 ottobre 1955, n. 3428, in Foro it., 1956, I, 170.

caso dalla trascrizione dell'atto invalido), mentre il termine quinquennale di prescrizione previsto dall'art. 1442 c.c. decorre dal giorno della conclusione del contratto, salvo caso di annullabilità per vizio del consenso o per incapacità legale, per i quali il *dies a quo* coincide con il giorno in cui è cessata la violenza, o è stato scoperto l'errore o il dolo, o è cessato lo stato d'interdizione o inabilitazione, o il minore ha raggiunto la maggiore età.

## FATTISPECIE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA

Spostandoci adesso su un piano maggiormente pratico e con ovvi riflessi di natura casistica, proviamo ad analizzare le tipologie di fattispecie assoggettate alla disciplina in commento.

Un problema particolare è quello se la norma in discorso (art. 2652, n. 6 c.c.) contempli esclusivamente le fattispecie di nullità e di annullabilità, oppure se essa norma coinvolga anche vizi simili, come accade nell'ipotesi di inefficacia dell'atto.

Ci si è chiesti se questa norma trovi applicazione nell'ipotesi di *falsus procurator*, cioè di soggetto agente come procuratore senza essere munito di potere o eccedendo i poteri conferitigli, sia nell'ipotesi di rappresentanza volontaria, sia nell'ipotesi di rappresentanza legale: in questi casi il soggetto che agisce non determina una produzione di effetti sul patrimonio del rappresentato e pertanto si parla di atto inefficace, non di atto nullo o di atto annullabile.

Su questo argomento di atto compiuto da *falsus procurator*, mentre la giurisprudenza appare divisa, talvolta esprimendosi nel senso della non applicabilità della norma<sup>6</sup>, talaltra nel senso della sua applicabilità<sup>7</sup>, la dottrina prevalente (PUGLIATTI – FERRI – MARICONDA – MENGONI – BARALIS - METITIERI), con qualche eccezione (FERRI – NICOLO'), sembra aderire alla posizione più ampia, quella cioè di riconoscere che la pubblicità sanante trovi applicazione anche per gli atti privi di effetto perché compiuti dal *falsus procurator*.

Lo studio licenziato dal Consiglio Nazionale del Notariato nel 2003 (estensore CASU) condivide questa posizione più ampia, rilevando, in primo luogo, che, diversamente, non si saprebbe ove collocare, fra gli artt. 2652 e 2653 c.c., la trascrizione della domanda giudiziale presentata dal *dominus* nei confronti del *falsus procurator* per far dichiarare inefficace l'atto compiuto da quest'ultimo; in secondo luogo, che l'inefficacia dell'atto, ancorché rappresenti connotato diverso dalla nullità (poiché la nullità costituisce un vizio strutturale del negozio che si ripercuote negli effetti, vanificandoli, mentre l'inefficacia, cioè la mancanza di effetti negoziali, non dipende da un vizio strutturale, ma può dipendere dalla volontà delle parti oppure dalla mancanza di requisiti che può avere origine da

---

<sup>6</sup> Cass. 20 ottobre 1955, n. 3333, in Foro it., 1956, I, 543, con nota critica di FALASCHI; App. Roma 15 maggio 1954, in Giust. civ., 1954, 527; Cass. 26 marzo 1968, n. 947, in Giust. civ., 1968, I, 991 e in Foro it., 1968, I, 1906, con nota critica di ROVELLI.

<sup>7</sup> Cass. 24 novembre 1959, n. 3448, in Giust. civ., 1960, I, 767.

circostanze estranee al negozio), pur tuttavia non ne diverge negli effetti, giacché in entrambi i casi gli effetti negoziali non si producono.

A mio sommo avviso, di contro, partendo dalla considerazione che l'atto stipulato dal procuratore senza (valido) titolo potrebbe essere oggetto di ratifica da parte dell'interessato (in ossequio al principio *utile per inutile non vitiatur*) si deve giungere alla conclusione che l'ordinamento, sul versante della rappresentanza, ha disapplicato il principio *resoluto iure dantis, resolvitur et ius accipientis* e che, quindi, non pare concesso a terzi aventi causa di fruire della tutela connessa alla pubblicità del titolo provvisoriamente nullo. Inoltre, la procura concernente la vendita di un immobile non rientra tra gli atti suscettibili di trascrizione essendo priva di un'autonoma vocazione traslativa. Ne consegue l'inapplicabilità del complesso meccanismo acquisitivo ex art. 2652 n. 6 cod. civ. nell'eventualità che venga accertata la nullità della procura: da un lato perché la causa di invalidità si converte in causa di inefficacia del negozio di vendita (inefficacia "di secondo grado" destinata a sfumare qualora sopraggiunga la ratifica della parte falsamente rappresentata), dall'altro perché la domanda di accertamento della nullità della procura non rientra tra quelle enumerate nella disposizione in commento ed infine perché l'atto del *falsus procurator* non è né direttamente né indirettamente riferibile al *dominus*<sup>8</sup>.

Ma, allorché si parla di nullità, ancorché la dottrina ponga in guardia dal non fermarsi al mero argomento testuale, ma di tener presente la natura del vizio e la disciplina legislativa concreta delle varie ipotesi (NICOLO'), secondo quanto più compiutamente illustrerò di qui ad un attimo, nell'espressione si ritiene che rientri anche la nullità relativa (NICOLO'), cioè quella che può essere fatta valere soltanto da taluno: è il caso – per limitarsi ai più ricorrenti nella pratica professionale – della nullità "artistica", stabilita dall'art. 164 del Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004), della nullità di cui al Codice del consumo (art. 36 D.Lgs. 206/2005), in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire (art. 2 D.Lgs. 122/2005) ovvero previste dal Testo unico bancario (art. 127 D.Lgs. 385/93).

Autorevole dottrina (Nicolò), su questa linea, afferma che l'art. 2652, n. 6 c.c. sia inapplicabile:

- all'inopponibilità dell'atto a determinati soggetti: ad es. all'inopponibilità dell'atto al creditore pignoratizio;

- alla fattispecie di atto nullo per difetto di forma, ancorché in questo caso l'inapplicabilità della norma deriva non da una sua astratta inapplicabilità, bensì dal fatto che, mancando l'idoneità del titolo ai fini della trascrizione, non sarà possibile effettuare la trascrizione dell'atto nella conservatoria dei registri immobiliari; è il caso della cessione orale del bene

---

<sup>8</sup> Cfr. Cass. 20 ottobre 1955 n. 3333: "l'atto del falso procuratore, non avendo niente a che vedere – salvo che non intervenga una ratifica – con il patrimonio del vero proprietario, non può produrre mai effetti, né sul patrimonio di chi agisce, per non essersi questi obbligato in proprio, né sul patrimonio del dominus che vi è rimasto estraneo. Come tale non può mai diventare inattaccabile, non essendo, di fronte al vero proprietario rimasto estraneo, concepibile un acquisto a titolo derivativo."



immobile, nulla per difetto di forma, ma altresì non suscettibile di trascrizione per la carenza di idoneità richiesta dall'art. 2657 c.c.

Provando, quindi, ad approfondire il discorso in merito alle ipotesi di nullità è necessario porre un quesito a monte: siamo certi che tutte le fattispecie di nullità rientrino nella norma che prevede la c.d. pubblicità sanante?

Una parte della dottrina (RAGAZZINI) ha affermato che alcune nullità, previste per la tutela di interessi generali di particolare pregnanza, non sottostanno alla regola della pubblicità sanante, sul presupposto che l'interesse a far valere queste nullità debba prevalere su tutto, anche sull'interesse del terzo acquirente di buona fede.

Questa opinione è stata in parte accolta da altre dottrina (BARALIS-METITIERI), la quale ha tuttavia evidenziato l'esigenza di differenziare, tra le varie fattispecie di nullità, quelle che hanno per base la tutela di interessi particolarmente meritevoli di tutela rispetto a tutti gli altri.

È innegabile (come rilevato da Casu nello studio del CNN del 2003) che tale opinione non tiene conto della circostanza per cui ogni fattispecie di nullità è prevista dal nostro ordinamento per garantire la tutela forte di un interesse generale, di un interesse pubblico non qualificabile come interesse del privato e che, se ciò è esatto, ne consegue che sempre nella fattispecie in discorso si intersecano interessi contrapposti (da un lato un interesse generale, tutelato dal vizio della nullità; da un altro lato un interesse particolare di un soggetto che vuole conservare il bene acquisito in buona fede).

Tuttavia, concludere nel senso che questo interesse del singolo si avvale di una tutela accordata dalla pubblicità propria delle risultanze dei registri immobiliari e dall'affidamento che ne costituisce connotato essenziale, il che vale ad elevare l'interesse del privato ad interesse parimenti pubblicistico, è affermazione che va, a mio sommesso avviso, valutata evitando di smarrire le linee-guida del sistema poiché, a fronte di tale "prova di resistenza" corre il rischio di apparire eccessivamente generalizzante e, quindi, sganciata dalla fattualità o, peggio, insensibile all'argomentazione assiologica.

Appare, infatti, evidente che, qualora il giudizio di disvalore dipenda dall'«antisocialità» del negozio nullo, ossia dalla sua vocazione ad infrangere l'ordine pubblico costituzionale, si versi in un'ipotesi in cui si riveli una legittima causa di impedimento all'attuazione del meccanismo di cristallizzazione degli effetti del subacquisto tra colui che si legittima come proprietario (senza disporre di un valido titolo) e terzo di buona fede.

In tale prospettiva, se la nullità dell'atto discende dall'incommerciabilità – anche temporanea – dell'oggetto (ad esempio, se fosse trascritta la vendita avente ad oggetto un immobile edificato in totale assenza di rilascio di permesso di costruire – ipotesi ricostruita dalla Cassazione a Sezione Unite come "nullità sostanziale", insuscettibile di conferma ex quarto comma dell'art. 46, e non "coperta" dall'effetto "salvifico" che la pronuncia pure ha inteso sublimare virando verso la generalizzata ricostruzione delle nullità in materia edilizia come nullità formale), la trascrizione del successivo atto di rivendita per opera del terzo avente causa in buona fede non consentirebbe di far salvo l'acquisto una volta decorso il surriferito quinquennio, stante l'incommerciabilità della res negoziata.

In estrema sintesi, pare corretto affermare che i beni sottratti alla circolazione giuridica non possono *ex post* tramutarsi in cose liberamente commerciabili grazie all'artificio della pubblicità in esame.

Il problema di evitare che un interesse di portata generale debba essere sopravanzato da un interesse di portata singolare va tutelato in altro modo: l'atto a monte è nullo, perché viene violata una norma posta a tutela di un interesse generale; l'atto a valle, che ha per oggetto lo stesso bene, è pienamente valido. Il che significa che deve trattarsi di bene soggetto a commerciabilità, non di bene non commerciabile. Pertanto la norma dell'art. 2652, n. 6 c.c. non può valere per la negoziazione di bene demaniale, perché in questo caso anche l'atto del terzo avente per oggetto siffatto bene sarebbe invalido, non consentendosi alla norma citata di operare.

Rientrano certamente fra gli atti nulli previsti dall'art. 2652, n. 6 c.c., per citare i casi più frequenti nella pratica:

- gli **atti viziati di nullità per violazione del divieto temporaneo di alienazione degli alloggi** costruiti con denaro pubblico e qualificabili come alloggi **di edilizia residenziale pubblica**, sulla base delle seguenti norme: D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2, modificato dalla legge 27 aprile 1962, n. 231 (per la generalità degli alloggi pubblici) e legge 14 febbraio 1963, n. 60 (per gli alloggi GESCAL); legge 22 ottobre 1971, n. 865 (c.d. legge per la casa); legge 8 agosto 1977, n. 513;

- gli **atti viziati di nullità per violazione delle norme previste a tutela dei beni culturali** (art. 164 del decreto legislativo 42/2004). In questo caso la fattispecie della pubblicità sanante opera certamente, peraltro limitatamente ai beni culturali non appartenenti agli enti pubblici territoriali, perché i beni culturali appartenenti agli enti pubblici territoriali sono ritenuti beni demaniali e, come tali, essi non possono formare oggetto di alcuna attività negoziale. Per completezza, va comunque precisato che per alcuni la norma predetta prevede un'ipotesi di nullità relativa<sup>9</sup>, mentre per altri si tratta di semplice inefficacia<sup>10</sup>. In entrambi i casi, sia che si tratti di nullità, sia che si tratti di inefficacia, la norma dell'art. 2652, n. 6 c.c. è certamente operativa, nel senso che l'atto invalido non pregiudica il diritto del terzo acquirente in buona fede, a patto peraltro che l'acquisto di quest'ultimo non costituisca esso stesso atto invalido per mancata autorizzazione (quando prescritta) o comunque per mancata denuncia ai fini dell'esercizio della prelazione. Ma sanatoria, in questo caso, non significa che sia venuto meno il diritto di prelazione dello Stato, il quale opera indipendentemente dal vizio della nullità e che vale indefinitamente fino al momento in cui l'interessato abbia attivato, con la denuncia, la procedura di prelazione;

---

<sup>9</sup> BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, Napoli, 1994, 484; PUCCINI, *Studi sulla nullità relativa*, Milano, 1967, 92. In giurisprudenza cfr. Cass. 17 giugno 1967, n. 1429, in *Foro it.*, 1967, I, 2381; Cass., Sez. Unite, 15 maggio 1971, n. 1440, in *Foro it.*, 1971, I, 2829; Cass., Sez. Unite 24 novembre 1989, n. 5070; Cass. 12 giugno 1990, n. 5688; Cass. 26 aprile 1991, n. 4559.

<sup>10</sup> Così Cass., Sez. Unite, 15 maggio 1971, n. 1440, cit.; ma anche Cass. 14 febbraio 1975, n. 590, in *Foro it.*, 1975, I, 1107, la quale dichiara espressamente: "si tratta di una nullità, o, se si vuole, di una inefficacia, che nonostante la drastica locuzione usata dall'art. 61, può essere fatta valere non dai privati contraenti, ma soltanto dallo Stato, nel cui esclusivo interesse è stata predisposta"; sostanzialmente nello stesso senso v. Cass. 17 giugno 1967, n. 1429, cit.; Cass. 14 aprile 1947, n. 554; in dottrina v. ALIBRANDI-FERRI, *I beni culturali e ambientali*, Milano, 1995, pag. 420.

- gli **atti viziati da nullità per contrasto con le norme di divieto stabilite in tema di proprietà coltivatrice**: si fa riferimento al divieto di divisione del fondo agricolo per trent'anni (ora quindici anni, per effetto del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228) a partire dall'atto di acquisto con le agevolazioni creditizie concesse dallo Stato: art. 11 legge 14 agosto 1971, n. 817.

La normativa del settore prevede anche un divieto di cessione del fondo, acquistato con i benefici della proprietà coltivatrice, entro i dieci anni dall'acquisto, ai sensi dell'art. 28, secondo comma della legge 26 maggio 1965, n. 590 (termine ridotto a cinque anni dal decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228). Peraltro, malgrado una sentenza isolata della Cassazione<sup>11</sup>, il divieto in discorso è stato ritenuto passibile non di nullità, ma soltanto di decadenza dalla giurisprudenza da ritenersi ormai consolidata della Suprema Corte<sup>12</sup>, seguita dalla dottrina (CASU - MAGLIULO);

- gli **atti viziati da nullità per contrasto con la legge sul condono edilizio** e testo unico edilizia in ordine alla commercializzazione dei fabbricati (artt. 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 per il primo condono; art. 2, comma 58° della legge 23 dicembre 1996, n. 662 per il secondo condono; art. 46 D.P.R. 380/2001); non senza ricordare che in questa materia si dispone, per entrambi i condoni, la possibilità di convalida e per il secondo condono la c.d. sanatoria di diritto di tutti gli atti precedenti nulli;

- **gli atti carenti del certificato di destinazione urbanistica, oppure carenti della dichiarazione di vigenza** e come tali nulli ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001. Qui peraltro s'impone una riflessione più approfondita. Il secondo comma del citato art. 30 afferma che gli atti privi del certificato di destinazione urbanistica (oppure, per l'interpretazione che ne ha dato la Cassazione, privi della dichiarazione di vigenza<sup>13</sup>) "sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari". In tal modo la norma dispone un divieto di stipula, pena la nullità sostanziale e un divieto di trascrizione, pena, è da ritenersi, la nullità di quest'ultima. Pertanto il duplice divieto, se pienamente osservato, impedirà la trascrizione dell'atto nullo e quindi non consentirà alla pubblicità sanante di funzionare.

Ma può accadere che, malgrado il divieto, la trascrizione sia irregolarmente avvenuta. In tal caso non vi è alcun dubbio che la pubblicità sanante potrà esplicare in modo pieno il suo effetto, perché la formalità pubblicitaria realizzata, ancorché suscettibile di essere dichiarata nulla perché non consentita, conserva in pieno il suo effetto fino al momento in cui, accertata con sentenza la nullità, essa venga cancellata;

- **atti carenti della dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis della Legge n. 52 del 1985 come modificato dal **D.L. 78/2010** convertito con Legge 122/2010; a tale riguardo, appare quasi superfluo rilevare come, per motivi contingenti legati all'arco temporale intercorso dall'introduzione della previsione ad oggi, si tratta della fattispecie a cui bisogna prestare maggiore attenzione sotto il profilo del

---

<sup>11</sup> Cass. 11 giugno 1992, n. 7159, in Giust. civ., 1993, I, 78.

<sup>12</sup> Cass. 9 ottobre 1976, n. 3351, in Giur. agr. it., 1978, II, 101; Cass. 5 luglio 1983, n. 4513; Cass. 20 gennaio 1986, n. 363, in Giust. civ., 1988, I, 1172; Cass. 14 dicembre 1990, n. 11909, in Giur. agr. it., 1991, 407; App. Roma 19 aprile 1974, n. 3265, in Temi romana, 1976, II, 586, con nota adesiva di VACCA.

<sup>13</sup> Cass. 23 ottobre 1992, n. 11568, in Riv. not., 1992, 1511.

controllo del titolo di provenienza posto che si tratterà, con buona probabilità, di atti ricevuti o autenticati da meno di 5 anni (e, quindi, ancora nel "radar" della trascrivibilità della domanda giudiziale volta ad ottenerne la pronuncia di invalidità). Ed altrettanto lapalissiano appare il riferimento all'importanza assunta dal comma 1-ter, introdotto al fine di consentire la conferma – anche solo unilaterale – di detti atti allorché detta carenza si riveli solo formale ma non sostanziale, per quello che si dirà di qui ad un attimo in relazione alla Responsabilità del Notaio rogante in tema di pubblicità sanante; e ciò stante la copiosa e, mi sia consentito, per molti versi incomprensibile – trattandosi di nullità "testuale" e come tale "disinnescabile" limitandosi "banalmente" a ricopiare pedissequamente il dettato normativo – introduzione nel circuito giuridico di "prodotti" sotto questo profilo "fallati".

Sotto il profilo eminentemente storico, invece, e solo fornire un altro spunto riguardo alle complessità che il tema in determinati casi sottintende, val la pena annoverare anche gli **atti viziati da nullità per contrasto con l'art. 39, 15° comma della legge 23 dicembre 1994, n. 724**, che, nel prevedere l'oblazione ridotta per il condono realizzato su abuso di necessità, ha previsto l'ipotesi che un soggetto si avvalga del beneficio in discorso e subito dopo dimostri di non averne avuto necessità, essendo venuto nella determinazione di rivendere il bene condonato a terzi; obbligando in tal caso (rivendita entro dieci anni dal 1° gennaio 1995) ad allegare all'atto, pena la nullità, la ricevuta del versamento della somma corrispondente alla parte di oblazione risparmiata. Fattispecie di nullità di difficile rilevazione data l'inesistenza di moduli o formulari prestabiliti che valessero a differenziare in modo netto il condono per abuso di necessità dal condono per abuso normale.

Va peraltro effettuata, con attinenza a tutte le ipotesi in cui apposite norme di legge prevedono atti vietati con la sanzione della nullità, una riflessione di fondo. Allorquando si tratta di legislazione speciale che prevede, a tutela di determinati beni, la nullità di atto di commercio sul bene stesso, occorre accertare se si tratta di nullità che coinvolge oggettivamente il bene, oppure di nullità collegata a determinati soggetti: nel primo caso l'atto sarà nullo tutte le volte che il bene sia negoziato, oppure che sia negoziato nel periodo di divieto (ove si tratti di divieto temporaneo): si pensi ad un divieto temporaneo di alienazione di un bene dell'edilizia residenziale pubblica, che evidentemente comporterà la nullità di tutti gli atti compiuti nell'arco di tempo per il quale è operativo il divieto. Pertanto se, dopo un primo atto nullo, vengano posti in essere atti successivi parimenti nulli in contrasto con il divieto di legge, non si può parlare in tali casi di pubblicità sanante, perché l'art. 2652, n. 6 c.c., per essere applicabile, abbisogna che l'atto a valle, il cui acquisto la norma intende salvaguardare, sia pienamente valido e non invalido a sua volta come l'atto di provenienza.

Pertanto nell'ipotesi di divieti temporanei di cessione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica l'atto del subacquirente deve essere stipulato, allo scopo di poter sfruttare il meccanismo della pubblicità sanante, quando ormai sia trascorso il termine di divieto, a meno che il divieto temporaneo si applichi soltanto al primo assegnatario del bene. In questi casi l'atto precedente, nullo perché compiuto in costanza di divieto, può essere impugnato, ma contemporaneamente l'acquisto valido del terzo di buona fede potrà essere fatto salvo con il verificarsi di tutti i requisiti previsti dall'art. 2652, n. 6 c.c.

E veniamo all'analisi dell'ultimo presupposto operativo e, quindi, alle conclusioni in termini di Responsabilità del Notaio.

Per buona fede deve intendersi l'ignoranza del terzo in ordine al vizio del titolo di provenienza.

Se lo conosce (perché è stato il Notaio ad informarlo o lo ha scoperto altrove) non lo ignora e, quindi, non può dirsi in buona fede.

Se fosse così, non vi sarebbe dubbio alcuno che tutte le volte in cui il Notaio, nel corretto espletamento dell'incarico conferito - che non può prescindere (tanto nell'ipotesi in cui sia richiesto di ricevere un atto pubblico - salvo dispensa espressa ricevutane dalle parti<sup>14</sup> - quanto nell'ipotesi in cui debba procedere all'autentica delle sottoscrizioni in una scrittura privata predisposta da terzi<sup>15</sup>) dall'effettuare le dovute e approfondite indagini ipotecarie (con connesso e conseguente scrupoloso esame dei titoli e non semplicemente delle note di trascrizione) - rilevasse il vizio del titolo a monte e provvedesse a darne immediata contezza al cliente finirebbe con l'essere il mediatore di tale non-conoscenza e, quindi, il fautore della ineluttabile mala fede dell'acquirente.

A ben vedere, tuttavia, occorre provare a fornire una diversa chiave di lettura e questa non pare possa prescindere dalla distinzione elaborata dalla dottrina che si è occupata di definire i contorni della "buona fede possessoria" negli acquisti *a non domino* (C.M. Bianca - Busnelli-Vallini) tra buona fede in senso formale e buona fede in senso sostanziale.

BIANCA: "in buona fede è chi non percepisce di possedere abusivamente a danno del proprietario"... "ciò che conta è che il possessore non abbia consapevolezza della lesione arrecata al proprietario"

BUSNELLI-VALLINI: la nozione formale di buona fede possessoria coincide con l'ipotesi di ignoranza concernente l'esistenza stessa del diritto altrui; la nozione sostanziale, invece, si sostanzia nell'ipotesi in cui il possessore, pur conoscendo l'esistenza del diritto altrui, ritenga di non arrecare alcuna lesione o nocumento al titolare del diritto stesso.

---

<sup>14</sup> Per la giurisprudenza, infatti, la responsabilità del Notaio deriva dal suo obbligo che va qualificato come obbligazione di risultato e non di mezzi, e che trova la sua fonte giuridica negli artt. 1176, 2° comma e 2236 cod. civ.; pertanto il notaio è tenuto ad effettuare le visure ipotecarie, pena la responsabilità per danni, e fermo in ogni caso che, trattandosi di obbligo contrattuale, le parti possono esonerarlo dal suo adempimento, purché in modo esplicito (v. Cass. 2 aprile 1975, n. 1185, in Giust. civ., 1975, I, 914; Cass. 23 giugno 1979, n. 3520; Cass. 29 aprile 1980, n. 2855, in Riv. not., 1980, 1257; Cass. 12 novembre 1980, n. 6073, in Vita not., 1981, 729; Cass. 18 febbraio 1981, n. 982, in Vita not., 1981, 1112; Cass. 20 febbraio 1987, n. 1840, in Vita not., 1987, 388; Cass. 29 agosto 1987, n. 7127, in Giur. it., 1988, I, 1, 1388; Cass. 24 ottobre 1987, n. 7827, in Vita not., 1988, 366; Cass. 10 ottobre 1992, n. 11094, in Vita not., 1993, I, 418; Cass. 3 gennaio 1994, n. 6, in Foro it., 1994, I, 1783; Cass. 20 gennaio 1994, n. 475, in Foro it., 1994, I, 713; Cass. 22 marzo 1994, n. 2699, in Nuova giur. civ. comm., 1995, I, 569, con nota di commento di CONIO; Cass. 24 settembre 1999, n. 10493).

Tuttavia, tale prassi, deve essere riveduta alla luce del disposto dell'art. 29, comma 1-bis, Legge n. 52/1985, posto che il sistematico ricorso all'istituto della dispensa finirebbe con il comportare l'altrettanto sistematica violazione dell'obbligo da parte del Notaio, prima della stipula dei predetti atti, di individuare gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

<sup>15</sup> Si ritiene infatti che l'obbligo di effettuare le visure ipotecarie esista anche se il negozio giuridico con effetti reali sia realizzato per scrittura privata autenticata, allorché il Notaio sia stato incaricato dalle parti di redigere il testo della scrittura, mentre nel caso opposto occorre, perché sorga l'obbligo, apposito incarico (v. Cass. 20 gennaio 1994, n. 475, in Giust. civ., 1994, I, 2217; Cass. 22 marzo 1994, n. 2699, in Giur. it., 1995, I, 1751, con nota di PORCARI e in Nuova giur. civ. comm., 1995, I, 569, con nota di CONIO; Cass. 6 aprile 1995, n. 4020, in Giur. it., 1996, I, 1274, con nota di BARCA). Ma anche queste conclusioni meritano di essere riviste alla luce del disposto dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985 secondo quanto precisato nella nota precedente.

Se si accoglie tale distinzione, dunque, ne consegue che il soggetto terzo acquirente non è in buon fede non quando è informato dal Notaio del vizio del titolo di provenienza ma solo quando è consapevole di ledere la posizione del dante causa. Vieppiù determinante appare allora il contenuto dell'informazione del Notaio poiché se il terzo acquirente fosse specificamente informato sulla possibile lesione del diritto di proprietà del dante causa allora sembrerebbero potersi adombrare dubbi in merito alla sua effettiva buona fede (intesa, a questo punto, in senso sostanziale).

Tuttavia, bisogna anche sottolineare che sovente, anche in caso di informazione per così dire "completa" da parte del Notaio, il cliente non sia in grado di percepire a pieno le conseguenze prospettate e che, pertanto, non possa escludersi a prescindere l'eventualità che Egli continui a versare in uno stato psicologico di buona fede nell'accezione sopra chiarita (banalmente, potrebbe non aver colto appieno i "tecnicismi" veicolati dal Notaio e, quindi, non avere piena consapevolezza delle conseguenze).

E allora il dubbio è: ma effettivamente il Notaio è tenuto a dare questo tipo di informazione? E' precipuo suo compito?

Certamente è compito precipuo del Notaio di informare compiutamente le parti per tutto quanto può avere incidenza sugli effetti del divisato negozio all'esito del corretto adempimento del suddetto obbligo di effettuare i dovuti controlli ipotecari.

Se, infatti, la giurisprudenza è così rigorosa nel pretendere dal Notaio un'informazione incisiva sulle risultanze dei registri immobiliari, quando si sa che le informazioni sui registri rilevano in ordine all'opponibilità degli acquisti nei confronti dei terzi, si può comprendere come essa sia ancor più rigorosa nel pretendere dal Notaio un assetto negoziale tale da garantire al massimo le attese delle parti, nel rispetto dei limiti dei divieti di legge ex art. 28, n. 1 legge notarile.

Sulla base di queste premesse si comprende come compito irrinunciabile del Notaio sia quello, già più volte evidenziato, di esaminare l'atto di provenienza, allo scopo di accertare se veramente il dante causa sia titolare del diritto di negoziato ed evitare che sia negoziato un bene appartenente ad altro soggetto.

Allorquando pertanto il Notaio si imbatte in un atto di provenienza nullo, sta alla sua sensibilità scegliere il comportamento più adeguato allo scopo di utilizzare un meccanismo di salvaguardia previsto dal legislatore (e quindi pienamente valido) senza infrangere il suo precipuo compito di professionista attento ed informato.

Ma non vi è alcun dubbio che se il Notaio riscontri che la pubblicità sanante si è pienamente realizzata, egli debba partire dalla premessa che il diritto del terzo si sia pienamente concretizzato, salva la buona fede dell'acquisto, che si dà per presupposta salvo prova contraria.

A ben vedere, una volta avvisato il cliente (il "suo" cliente, ovvero il terzo acquirente – conferente l'incarico professionale) in merito alla presenza del vizio che affetta il titolo di provenienza (e ciò al precipuo fine di tutelare l'interesse dell'acquirente medesimo) direi che il Notaio abbia correttamente espletato i suoi doveri. Ultronea ed inconferente apparrebbe, infatti, una sua ingerenza nei rapporti tra terzo acquirente ed il dante causa di questi (soggetto che, normalmente, in questa fase il Notaio neanche conosce).

Ma anche volendo rispondere in senso affermativo al suddetto quesito (E' effettivamente il Notaio è tenuto a dare la specifica informazione in merito alla possibile lesione del diritto di

proprietà del dante causa?), non si può prescindere dal considerare la portata assolutamente relativa che viene a rivestire il ruolo del Notaio nell'ambito del complesso meccanismo sotteso al perfezionarsi della fattispecie (a formazione progressiva) nota come "pubblicità sanante". La buona fede, infatti, è solo uno degli elementi di questa. Ed inoltre, risulta rilevante solo al momento dell'acquisto: una volta perfezionata la fattispecie l'avente causa dal subacquirente acquista *a domino* e quindi la sua mala fede sarà irrilevante.

Semplicisticamente (e scherzosamente, visto che siamo pur sempre in conversazione "balneare"... ) si potrebbe allora concludere dicendo che è sufficiente che il Notaio provveda a dare l'informazione in merito alla possibile lesione del diritto di proprietà del dante causa...un attimo dopo aver apposto la sua sottoscrizione all'atto pubblico o in calce all'autentica delle sottoscrizioni!

Battute a parte, si pensi all'ipotesi in cui il Notaio incorra in errore e non comunichi sol per questo motivo al cliente l'esistenza del vizio del titolo di provenienza: in tal caso, l'acquirente sarà sicuramente in buona fede, avendo fatto affidamento sul controllo operato dal Notaio (e ferma restando la responsabilità professionale di questi per difetto di informazione).

Si consideri anche l'ipotesi in cui, pur avendo il Notaio provveduto a fornire la suddetta "informazione completa" solo al suo cliente, il dante causa provveda a trascrivere la domanda giudiziale entro il quinquennio: la fattispecie a formazione progressiva "pubblicità sanante" dovrà dirsi in ogni caso impedita e ciò a prescindere dalla mancanza o meno della buona fede – in senso formale o sostanziale che sia – in capo al terzo acquirente. E non vi è dubbio che nessun tipo di responsabilità potrebbe essere in questo caso addebitata la Notaio.

In conclusione, appare davvero difficile stabilire un legame di dipendenza tra l'intervento del Notaio e la creazione della buona fede del terzo acquirente. E ciò anche per ulteriori riflessioni di carattere generale.

La buona fede che qui rileva è da ritenersi senza dubbio distinta rispetto a quella degli acquisti possessori. In questi, infatti, la buona fede rappresenta un elemento qualificativo del possesso e, quindi, una situazione il cui governo è del soggetto stesso che possiede e che dovrebbe acquistare; nell'ipotesi di c.d. pubblicità sanante (e, in generale, in tutte le ipotesi di acquisti *a non domino* non possessori) la buona fede ha un significato necessariamente indiretto in quanto riguarda una situazione pregressa alla quale il terzo non ha potuto partecipare.

E se si sposa la prospettiva che considera rilevante il principio di certezza del commercio giuridico, deve necessariamente attribuirsi a questa nozione un valore sostanziale che valga ad escludere che la mera conoscenza del vizio del titolo di provenienza valga a bloccare il traffico giuridico.

In questa prospettiva, si può cogliere la *ratio* della soluzione per cui detta nozione vada intesa in termini restrittivi quale ipotesi residuale di accordo fraudolento con il proprio alienante per frodare le ragioni del remoto dante causa.

In termini generali, la responsabilità del Notaio deve essere distinta rispetto alla mediazione nel meccanismo della pubblicità sanante. E per questi motivi deve ritenersi altresì esclusa una eventuale responsabilità extra-contrattuale del Notaio nei confronti del dante causa

che abbia perduto il suo titolo di proprietà perché il terzo acquirente era in buona fede a seguito dell'errore del Notaio. A ben vedere, infatti, il dante causa ha perso il suo titolo in quanto è stato inerte, non provvedendo a trascrivere la domanda di nullità o di annullamento dell'atto.

Prof. Not. Biagio Caliendo



## APPENDICE NORMATIVA

### PRINCIPALI IPOTESI DI NULLITA'

#### NORMATIVA VIGENTE

#### A) IPOTESI NULLITA' ASSOLUTA

##### 1) I.U. EDILIZIA D.P.R. 380/2001

**Art. 30** (L) Lottizzazione abusiva (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, articoli 1, comma 3-bis, e 7-bis; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

**1.** Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonche' quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

**2.** **Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne' trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.** Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

**3.** Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validita' per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

**4.** In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso puo' essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonche' la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

**4-bis.** **Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui e' stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.**

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non e' allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo e' stato depositato presso il comune.

6. ((COMMA ABROGATO DAL D.P.R. 9 NOVEMBRE 2005, N. 304)).

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, ne' in forma pubblica ne' in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale. 10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonche' agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitu'.

**Art. 46 (L)** Nullita' degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione e' iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitu'.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullita' degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitu' acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullita' degli atti.

**4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.**

5. Le nullita' di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovra' presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorita' giudiziaria.

**5-bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attivita' ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

## **L. 47/85**

**ART. 40.** (Mancata presentazione dell'istanza) Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'articolo 31 per opere abusive realizzate in totale difformita' o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda, non viene effettuata l'oblazione dovuta. ((PERIODO ABROGATO DAL D.L. 12 GENNAIO 1988, N. 2, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 13 MARZO 1988, N. 68)). Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitu', relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia puo' essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Tale dichiarazione puo' essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprieta' comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto e' stato approvato o l'opera autorizzata. **Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1 settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente.** Si applica in ogni caso il disposto del terzo comma dell'articolo 17 e del primo comma dell'articolo 21. Le nullita' di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonche' a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilita' di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria puo' essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

## **2) ERP**

### **Edilizia sovvenzionata**

a) Art. 28 Legge n. 513 del 1977

Art. 28. ((Il prezzo di cessione degli alloggi di cui al precedente articolo 27 e' dato dal valore venale degli alloggi stessi al momento dell'entrata in vigore della presente legge, determinato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile e della sua ubicazione con la riduzione dell'1,5 per cento per ogni anno di effettiva occupazione da parte del richiedente dell'alloggio da cedersi, fino ad un limite massimo di venti anni e con l'ulteriore riduzione del 10 per cento da applicarsi nel caso in cui il richiedente fruisca di un reddito non superiore a quello determinato ai sensi del precedente articolo 22 con la maggiorazione di cui alla lettera d) dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035. In sede di stipula del contratto di cessione in proprieta', gli istituti autonomi per le case popolari sono autorizzati a detrarre dal predetto valore le eventuali migliorie apportate dall'assegnatario)). Qualora l'assegnatario fruisca, secondo le risultanze dell'ultima dichiarazione dei redditi o dell'ultimo accertamento da parte dei competenti uffici fiscali, alla data della presentazione della domanda di conferma, di un reddito inferiore a quello di cui all'articolo 17, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, la cessione in proprieta', nel caso di pagamento in contanti, ha luogo con lo sconto del 30 per cento sul prezzo come sopra determinato; nel caso di pagamento rateale, per un periodo di 15 anni, e' dovuta una quota in contanti ((del 15 per cento)) del prezzo stesso e sul residuo debito e' corrisposto un interesse annuo del 5,50 per cento. Qualora l'assegnatario fruisca, secondo le risultanze dell'ultima dichiarazione dei redditi o dell'ultimo accertamento da parte dei competenti uffici fiscali, di un reddito superiore a quello stabilito dall'articolo 17, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, alla data della presentazione della domanda di conferma, la cessione in proprieta', nel caso di pagamento in contanti, avviene con lo sconto del 20 per cento sul prezzo come sopra determinato; nel caso di pagamento rateale, per un periodo di 10 anni, e' dovuta una quota in contanti pari ((al 30 per cento)) del prezzo stesso e sul residuo debito e' corrisposto un interesse annuo del 6 per cento. Il trasferimento della proprieta' ha luogo all'atto della stipulazione del contratto; a garanzia del pagamento delle rate del prezzo di cessione l'ente cedente iscrive ipoteca sull'alloggio ceduto. ((In pendenza della valutazione definitiva dell'ufficio tecnico erariale per i singoli alloggi, gli istituti autonomi per le case popolari sono autorizzati a stipulare un contratto preliminare di vendita, sulla base di un prezzo provvisorio stabilito mediante valutazioni per campione)). **Per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di stipulazione del contratto e comunque fino a quando non ne sia stato pagato l'intero prezzo, l'alloggio acquistato non puo' essere alienato a nessun titolo ne' su di esso puo' costituirsi alcun diritto reale di godimento.** Gli assegnatari hanno tuttavia facolta' di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del presidente dell'istituto autonomo per le case popolari. L'assegnatario puo' alienare l'alloggio qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente quinto comma. In tal caso deve darne comunicazione al competente istituto autonomo per le case popolari, il quale potra' esercitare, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Le somme ricavate dalle alienazioni di cui al presente articolo sono riscosse dal competente istituto autonomo provinciale per le case popolari e contabilizzate nella gestione speciale prevista dall'articolo 10 del decreto del presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, numero 1036. **Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi e' nulla. La nullita' puo' essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed e' rilevabile d'ufficio dal giudice.**

b) Art. 1, comma 20, Legge n. 560 del 1993

20. Gli alloggi e le unita' immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, ne' puo' essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione.

### 3) AVVIAMENTO COMMERCIALE

Art. 7 Legge 27 gennaio 1963 n. 19

**Art. 7.** Nullita' di rinunce anticipate Sono nulle e come non apposte al contratto di locazione le clausole con le quali il conduttore rinunci anticipatamente ai diritti derivanti dalla presente legge. E' tuttavia consentita la rinuncia anticipata al compenso di cui all'articolo 4, nel caso di rinnovazione espressa del contratto, quando la durata della locazione precedente non sia stata inferiore agli anni nove.

### 4) Parcheggi Tognoli L. 122 del 1989

**Art. 9.**

**1.** I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unita' immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

**2.** L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 e' soggetta a ((segnalazione certificata di inizio attivita')).

**3.** Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate salvo che si tratti di proprieta' non condominiale dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

**4.** I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di societa' anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o gia' avviati. La costituzione del diritto di superficie e' subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti: a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni; b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione; c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori; d) i tempi e le modalita' per la verifica dello stato di attuazione nonche' le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

**5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilita' dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprieta' dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 puo' essere trasferita, anche in deroga a**

quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unita' immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unita' immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

6. Le opere e gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, nonche' gli acquisti di immobili destinati a parcheggi, effettuati da enti o imprese di assicurazione sono equiparati, ai fini della copertura delle riserve tecniche, ad immobili ai sensi degli articoli 32 ed 86 della legge 22 ottobre 1986, n. 742.

#### 5) D.L. 78/2010

##### Modifica L. 52/85

**Art. 29.** Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

**1-bis.** Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati gia' esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unita' immobiliari urbane, **a pena di nullita'**, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformita' allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione puo' essere sostituita da un'attestazione di conformita' rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformita' con le risultanze dei registri immobiliari. (5)

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

### **IPOTESI NULLITA' RELATIVE (Vigenti):**

#### **1) Art. 36 D.lgs. 6 settembre 2005 n. 206 (c.d. Codice del Consumo)**

Art. 36 Nullita' di protezione

**1.** Le clausole considerate vessatorie ai sensi degli articoli 33 e 34 sono nulle mentre il contratto rimane valido per il resto.

**2.** Sono nulle le clausole che, quantunque oggetto di trattativa, abbiano per oggetto o per effetto di:  
a) escludere o limitare la responsabilita' del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista; b) escludere o limitare le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista; c) prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilita' di conoscere prima della conclusione del contratto.

**3. La nullita' opera soltanto a vantaggio del consumatore e puo' essere rilevata d'ufficio dal giudice.**

**4.** Il venditore ha diritto di regresso nei confronti del fornitore per i danni che ha subito in conseguenza della declaratoria di nullita' delle clausole dichiarate abusive.

5. E' nulla ogni clausola contrattuale che, prevedendo l'applicabilita' al contratto di una legislazione di un Paese extracomunitario, abbia l'effetto di privare il consumatore della protezione ((assicurata dal presente titolo)), laddove il contratto presenti un collegamento piu' stretto con il territorio di uno Stato membro dell'Unione europea.

## 2) **Art.127 T.U.B.**

Art. 127 Regole generali 01. Le Autorita' creditizie esercitano i poteri previsti dal presente titolo avendo riguardo, oltre che alle finalita' indicate nell'articolo 5, alla trasparenza delle condizioni contrattuali e alla correttezza dei rapporti con la clientela. ((A questi fini la Banca d'Italia, in conformita' delle deliberazioni del CICR, puo' dettare)) anche disposizioni in materia di organizzazione e controlli interni. 02. Ai confidi iscritti nell'elenco previsto dall'articolo 112, le norme del presente titolo si applicano secondo quanto stabilito dal CICR.

1. Le disposizioni del presente titolo sono derogabili solo in senso piu' favorevole al cliente.

1-bis. Le informazioni fornite ai sensi del presente titolo sono rese almeno in lingua italiana.

**2. Le nullita' previste dal presente titolo operano soltanto a vantaggio del cliente e possono essere rilevate d'ufficio dal giudice.**

3. Le deliberazioni di competenza del CICR previste nel presente titolo sono assunte su proposta della Banca d'Italia, d'intesa con la CONSOB.

## 3) **T.A.I.C. D.Lgs. 122/2005**

**Art. 2.** Garanzia fideiussoria

1. All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalita' il trasferimento non immediato della proprieta' o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalita', ovvero in un momento precedente, **il costruttore e' obbligato, a pena di nullita' del contratto che puo' essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione**, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalita' stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprieta' o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque esclusi le somme per le quali e' pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonche' i contributi pubblici gia' assistiti da autonoma garanzia.

2. Per le societa' cooperative, l'atto equipollente a quello indicato al comma 1 consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprieta' o l'acquisto della titolarita' di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

**Art. 5.** Applicabilita' della disciplina

1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprieta' o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

**1-bis. L'acquirente non puo' rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria e' nulla e deve intendersi come non apposta.**

((1-ter. Le modifiche apportate dal decreto legislativo di attuazione dell'articolo 12 della legge 19 ottobre 2017, n. 155 si applicano ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il

titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso.))

#### **4) CODICE DEI BENI CULTURALI D.L.gs. 42/2004**

**Articolo 164** Violazioni in atti giuridici

1. Le alienazioni, le convenzioni e gli atti giuridici in genere, compiuti contro i divieti stabiliti dalle disposizioni del Titolo I della Parte seconda, o senza l'osservanza delle condizioni e modalita' da esse prescritte, sono nulli.
2. Resta salva la facolta' del Ministero di esercitare la prelazione ai sensi dell'articolo 61, comma 2.