

## **I pubblici registri immobiliari: la trascrizione e l'intavolazione**

**Categoria : RUBRICA LEGALE**

**Publicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 2/12/2011**

1. La pubblicità immobiliare - 2. Il sistema della trascrizione - 2.1. Il concetto di "terzo"; nei sistemi di pubblicità immobiliare - 2.2. La forma della trascrizione - 2.3. Il principio di continuità delle trascrizioni - 3. Il sistema tavolare - 3.1. Le iscrizioni tavolari - 3.2. L'effetto costitutivo dell'intavolazione - 3.3. Il decreto tavolare.



### **1. La pubblicità immobiliare**

I sistemi di pubblicità immobiliare presenti oggi nel nostro Paese sono quelli della "trascrizione" e della "intavolazione". Tali sistemi presentano notevoli differenze sostanziali e formali.

Il legislatore, nel disporre l'unificazione della legislazione nei territori ex austriaci annessi all'Italia in seguito al primo conflitto mondiale (1915- 1918) ritenne cosa buona il recedere

dell'attuare anche in dette province il sistema pubblicitario della trascrizione, vigente nel rimanente territorio nazionale, per conservare invece in vigore il sistema del libro fondiario (o tavolare), già in atto in quei paesi.

## 2. Il sistema della trascrizione

Il pilastro portante su cui si fonda il sistema della trascrizione è senz'altro costituito dal c.d. principio consensualistico, attualmente sancito dalla norma dell'art. 1376 c.c. del 1942 (1).

Il concetto che ne sta alla base (di giustiniana memoria), si basa sull'affermazione che la manifestazione di volontà avvenuta nelle forme richieste dalla legge, risulta di per sé necessaria ma anche sufficiente a trasferire o costituire ex novo il diritto in capo all'avente causa.

La legge 27 febbraio 1985, n. 52, entrata in vigore il 2 settembre 1985, ha modificato in parte il regime della trascrizione imponendo l'indicazione dei dati catastali nelle note di trascrizione (il numero di mappale e l'indicazione della Partita Catastale del Comune interessato) anziché dei tre confini (2). La legge impone altresì l'obbligo nelle note di indicare il codice fiscale e la situazione matrimoniale-patrimoniale delle parti.

La legge, pur di notevole interesse non è stata certamente un passo avanti verso un sistema a base reale capace di dare un po' di tranquillità al tormentato istituto della trascrizione.

La trascrizione, attuata dalla legislazione italiana, può essere definita la forma di pubblicità necessaria perché determinati atti, riguardanti la condizione giuridica della proprietà immobiliare, abbiano efficacia contro chiunque.

Da tale definizione si deve trarre già una prima regola, e cioè che la trascrizione non rappresenta un modo di acquisto della proprietà o di un altro diritto reale in genere, bensì costituisce solamente un requisito perché il nuovo rapporto giuridico creatosi relativo a beni immobili venga portato a conoscenza di terzi, in modo che nessuno possa poi invocare a proprio favore l'ignoranza di esso.

Per raggiungere questo obiettivo, di particolare interesse pubblico, si è fatto obbligo a determinate persone di depositare nel competente ufficio il titolo costitutivo del diritto insieme con una nota contenente il riassunto del medesimo; il conservatore trascrive la nota in apposito registro, tenuto col sistema nominativo, ossia con riguardo alle persone contro le quali viene eseguita la trascrizione, senza dare importanza agli immobili cui l'atto fa riferimento, ed assume in custodia il titolo stesso, perché abbia a servire di controllo e completamento delle indicazioni sommarie riportate nella nota. E l'indagine del conservatore per ammettere il titolo alla trascrizione concerne solo la forma di esso, trascurandone completamente la sostanza.

Sulla base di tali precisazioni, si debbono dedurre alcuni principi fondamentali del sistema:

a) che il diritto reale, si modifica e trasferisce e si perfeziona col semplice consenso delle parti interessate, manifestato per forma scritta, mentre la trascrizione rappresenta unicamente la formalità essenziale perché il rapporto sia da ritenersi portato a pubblica conoscenza, ed in tal modo gli venga attribuita efficacia giuridica di fronte ai terzi, i quali in proseguimento acquistino diritti reali sugli immobili relativi;

b) che di conseguenza la trascrizione non può attribuire né attestare di fronte ai terzi la validità e l'efficacia del negozio trascritto, di cui pertanto può esser sempre provata la nullità o l'invalidità;

c) che contro colui che ha regolarmente trascritto il proprio titolo di acquisto o modificazione di un diritto reale non svolge effetti giuridici la trascrizione o l'iscrizione di diritti acquisiti dal di lui autore, anche se l'acquisto o la modificazione risale ad epoca anteriore alla trascrizione.

Come si è fatto cenno, la legge, trattando degli effetti della trascrizione parla sempre di "terzi", quali soggetti nei cui confronti opera.

## **2.1. Il concetto di "terzo" nei sistemi di pubblicità immobiliare**

È assai difficile determinare nel linguaggio giuridico il termine terzo, visto che assai varie sono le condizioni che la legge dispone perché un soggetto possa fruire di questa designazione.

Per concorde insegnamento dottrinale il concetto di terzo non è assoluto ma relativo, ad un determinato negozio, infatti "terzo" è colui che non è parte in un determinato negozio giuridico.

Non possono, pertanto, qualificarsi come terzi e quindi opporre la mancanza di trascrizione, coloro che rappresentano nel negozio giuridico i contraenti, e nemmeno le persone che succedono nella universalità dei diritti e delle obbligazioni degli stessi de cuius.

Nel significato generale della parola, si può quindi affermare che terzo è colui che non ha consentito all'atto, né che in esso rappresentava una delle parti contraenti.

Affinché una persona possa essere qualificata quale terzo, alle predette condizioni negative, l'art. 2644 c.c. richiede si aggiunga anche il concorso di alcune condizioni positive.

Occorre innanzitutto che la persona abbia un interesse legittimo ed attuale. È il principio generale di diritto, che senza un interesse non vi è azione. Perché taluno possa beneficiare della garanzia concessa dalla legge mediante la pubblicità e contro la clandestinità dei vari atti è necessario il fatto concreto del danneggiamento, risentito a causa della mancata trascrizione, e non solamente la possibilità astratta di esso. Come non si può sporgere querela solo perché esiste un violento, che una o l'altra volta potrebbe produrre una lesione alla persona o all'onore, così neppure è possibile eccepire la mancanza di trascrizione di un determinato atto da parte di un Tizio, per il solo fatto che l'omissione potrebbe nuocere eventualmente ad interessi futuri, al momento non ancora concretabili.

Oltre all'attualità e alla legittimità dell'interesse si richiede altresì che sia una specie determinata. Proteggendo l'interesse del terzo, la legge viene necessariamente a ledere quello di colui che ha ommesso di trascrivere il proprio diritto, il quale però ciò malgrado non è meno legittimo dell'altro. Per questo il legislatore, nella sua giustizia ed equità, ha imposto che il diritto del terzo debba essere reale o ad esso equiparato nella sua efficacia, concernere il medesimo immobile ed essere in tutto o in parte inconciliabile con quello dell'altro (3).

Terzo perciò può dirsi colui che ha acquistato la proprietà dell'immobile, o un diritto di usufrutto, uso od abitazione, una servitù prediale, un diritto di enfiteusi o di superficie, un diritto di ipoteca, il conduttore di un immobile a titolo di locazione, ecc.

Ma da chi ed in quale tempo il terzo deve aver acquistato un tale diritto, e quali debbono essere i caratteri dell'acquisto?

In primo luogo è ovvio che deve trattarsi di un acquisto a titolo derivativo, giacché diversamente viene fatto valere il modo originario di acquisto e non la mancata trascrizione.

In secondo luogo poi l'acquisto dev'essere avvenuto da una delle persone che fu parte dell'atto non trascritto, o da un suo erede; invero se si trattasse di un diritto acquistato da altri, l'acquirente non avrebbe conseguito alcun diritto, perché l'alienante non poteva trasmetterglielo, sia perché non lo possedeva neppure lui, sia perché non ne poteva legittimamente disporre.

Il terzo dunque che può validamente opporre la mancanza di trascrizione è l'avente causa da una delle parti contraenti il negozio non trascritto, anzi, per essere più precisi, da quella delle parti

contro cui dovevasi eseguire la trascrizione; infatti è evidente che un'altra persona non si troverà mai nella condizione di dover opporre la mancanza della trascrizione di quell'atto dal quale nasce appunto il diritto da lui acquistato, giacché diversamente verrebbe a negare egli stesso il proprio diritto.

In terzo luogo deve trattarsi di un acquisto valido. È più che evidente che non può esser mai contrapposto ad un diritto valido ed operativo di conseguenze giuridiche un diritto nullo. Indifferente è invece se l'acquisto sia avvenuto a titolo oneroso o gratuito.

Ulteriore condizione per poter opporre la mancanza di trascrizione di un contratto è che il diritto dell'opponente sia sorto prima dell'atto non trascritto.

Nei casi di sentenze ed altri atti enunciati nell'art. 2643 c.c. è necessario per completare la qualifica di terzo, che il diritto attuale e legittimo sia stato anche legalmente conservato. Colui pertanto che a sua volta ha provveduto a trascrivere o iscrivere uno degli atti, non è terzo e non può in alcun modo fruire del beneficio di opporre la mancanza di trascrizione di un atto successivo.

Ha poi formato oggetto di discussione se, oltre ad avere la qualità di terzo, per eccepire la mancanza di trascrizione si debba essere anche in buona fede, cioè, detto in altre parole, se la dimostrata conoscenza dell'esistenza di un atto non trascritto equivalga alla pubblicità legale derivante dalla trascrizione. Sulla base della dizione letterale della legge, e ancor di più in base al principio fondamentale dell'istituto, alla questione deve darsi risposta negativa.

Il Codice civile non richiede mai la buona fede, come non distingue, a- gli effetti della trascrizione, se l'acquisto sia avvenuto in buona o in mala fede. La risoluzione affermativa data al quesito da alcuni giuristi è però basata sugli effetti nascenti dall'istituto.

Si è già accennato che l'efficacia della trascrizione non consiste mai nell'attribuire al rapporto giuridico consacrato nell'atto scritto forza probante, ma semplice presunzione di conoscenza pubblica, funzione che può riassumersi nell'aforisma che "gli atti trascritti si presumono conosciuti";.

I fautori della tesi affermativa della buona fede sostengono che non è lecito trasformare tale assioma affermativo nel corrispondente negativo, vale a dire che "gli atti non trascritti si presumono non conosciuti";, giacché in tal modo verrebbe falsato il fine dell'istituto, che è quello di garantire la buona fede dei terzi, assicurando il frutto di ciò che proviene da mala fede. Ma con simile affermazione si scambia una possibilità con un requisito legale. Il loro assunto potrebbe forse apparire come più aderente allo scopo del sistema, ma allo stato attuale della legislazione patria scopo della trascrizione non è quello di tutelare la buona fede, bensì di dare certezza e sicurezza agli acquisti di diritti reali.

In altre parole, il legislatore con l'introduzione dell'attuale codice ha voluto risolvere la questione relativa al conflitto sorgente nella ipotesi di più acquirenti di un bene, che hanno come loro autori diretti persone diverse, anche se queste a loro volta facciano capo ad un autore comune.

L'art. 2650 c.c., infatti, stabilisce il principio che nei casi in cui un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto. Nel caso di avvenuta trascrizione le trascrizioni e iscrizioni successive producono effetto secondo il loro ordine, salvo il disposto dell'art. 2644 c.c., mentre l'ipoteca legale a favore dell'alienante o del dividente, iscritte contemporaneamente alla trascrizione del titolo di acquisto o di divisione, prevalgono sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite anteriormente contro l'acquirente o il dividente tenuto al conguaglio.

La funzione della trascrizione è regolata dal cpv. dell'art. 2644 c.c. laddove dispone: «Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore».

Utilizzando altri termini, si deve dire che gli atti trascritti rendono invalidi gli acquisti posteriori compiuti da terzi ed impediscono altresì la trascrizione o iscrizione di diritti anteriormente quesiti. Di qui la deduzione del principio che l'atto trascritto è efficace contro qualunque persona, anche se non può assumere la veste di terzo.

L'ostacolo derivante dalla trascrizione non è tuttavia assoluto, ma solo relativo, in quanto l'acquisto posteriore non è inefficace contro tutti, e sotto tutti gli aspetti, bensì solo nei confronti di chi ha trascritto e nel limite della collisione degli interessi suoi con quelli dell'altro trascrivente.

**Perché la trascrizione renda l'atto opponibile a chiunque, è necessario che concorrano le seguenti condizioni:**

1. che sia una trascrizione valida, cioè priva di vizi di forma che ne importano la sua nullità;
2. che pure l'atto oggetto della trascrizione sia pienamente valido sia nella forma, che nella sostanza, perché la trascrizione non sana vizi del genere, ma conserva l'atto così com'è;
3. l'antiorità della trascrizione, che viene determinata dalla data di consegna del titolo al conservatore e che appare dal pubblico registro.

Col concorso di queste condizioni la trascrizione, che produce i propri effetti dal momento in cui viene effettuata, svolge efficacia per il tempo futuro, non avendo alcuna efficacia retroattiva, mentre non è soggetta ad alcuna prescrizione.

Da quanto fin qui dedotto pertanto è mestieri trarre la conclusione che per gli atti tassativamente indicati dalla legge la trascrizione rappresenta una forma di pubblicità necessaria, e di conseguenza obbligatoria, per conferire loro effetti giuridici nei confronti di terzi, e quindi assurge ad istituto di diritto pubblico, inderogabile per volontà dei privati.

## 2.2. La forma della trascrizione

L'art. 2657 c.c. fissa tassativamente la forma che l'atto deve possedere per essere trascritto, forma che costituisce un indispensabile requisito comune dei vari titoli, per potere appunto rappresentare la base della trascrizione, la loro autenticità, sicché un'eventuale trascrizione in forza di un atto privo della forma richiesta, non assolvendo a quella funzione, esclude necessariamente la validità della trascrizione cioè non ostante effettuata.

Chi vuol trascrivere un atto deve recarsi alla Conservatoria dei registri immobiliari del luogo dove si trova l'immobile (art. 2663 c.c.) recando con sé un'istanza in doppio originale indirizzata al Conservatore, la c.d. nota di trascrizione.

Tale domanda dovrà indicare i dati previsti dall'art. 2659 c.c., con allegato l'atto da trascrivere che può essere una sentenza, un atto pubblico o una scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente (art. 2657 c.c.); se si dovesse trattare di un atto di citazione è necessario allegare copia dell'atto di citazione debitamente notificato al convenuto, per mezzo di ufficiale giudiziario (art. 2658 c.c.); altri documenti sono richiesti se si tratta di trascrivere un atto mortis causa (art. 2660 c.c.).

Nella nota di trascrizione deve anche essere fatta menzione dell'eventuale esistenza di condizioni o termini per l'acquisto (art. 2659 c.c.) pena l'inopponibilità ai terzi ovvero, secondo altre tesi, pena il risarcimento dei danni (4).

Al di là dello scopo generale di pubblicità in ordine al traffico concernente gli immobili (e i mobili registrati) allo scopo di ridurre per quanto possibile il rischio di acquistare da un non proprietario, o di acquistare beni soggetti a pesi o ipoteche, o di iscrivere ipoteche su beni che non sono di proprietà del debitore, la funzione tipica e di maggior rilievo giuridico della trascrizione consiste nel regolare il conflitto fra più aventi causa dallo stesso soggetto: si capisce pertanto perché la trascrizione degli acquisti a titolo originario (art. 2651 c.c.) sia irrilevante in rapporto a questa ultima funzione (5).

La trascrizione è un mero fatto giuridico. Essa è pubblicità "pura" nel senso che, quando avviene, fotografa semplicemente il trapasso, ma nulla aggiunge (6) al titolo trascritto, cioè non ha efficacia sanante dello stesso (7).

Benché le norme sulla trascrizione esordiscano abitualmente con "si devono", "devono", la trascrizione rappresenta per le parti soltanto un onere e non un obbligo (8).

Secondo alcuni le norme sulla trascrizione sono di ordine pubblico e perciò inderogabili dai privati; si ritiene perciò invalido l'accordo di non trascrivere un atto soggetto a trascrizione. Peraltro secondo la giurisprudenza è valida la rinuncia a far valere la mancanza di trascrizione (9), il cui effetto non può essere rilevato d'ufficio (10).

La trascrizione fa sorgere una presunzione legale di conoscenza degli atti con essa resi pubblici, così come la sua assenza non consente la presunzione della loro ignoranza e non ammette deroghe o equipollenti, essendo in particolare del tutto irrilevante la conoscenza del fatto che il terzo abbia conseguito l'atto non trascritto (11).

La trascrizione (a differenza di quanto avviene nel sistema tavolare) di regola non ha efficacia costitutiva ma solamente dichiarativa.

Va peraltro segnalato che, ferma restando tale funzione, il notaio o il pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 giorni (ma le leggi speciali dispongono anche termini assai più brevi), pena il risarcimento del danno nei confronti del soggetto interessato e il pagamento di una pena pecuniaria (art. 2671 c.c.).

Eguale obbligo ha il Cancelliere per quanto attiene alla trascrizione delle sentenze nei casi in cui la legge prescrive tale formalità (12).

L'obbligo è posto al fine di favorire la pubblicità dei trasferimenti non mobiliari e la completezza dei relativi registri anche per quanto riguarda il principio "della continuità delle trascrizioni".

Atteso infatti che per le parti la trascrizione è solo un onere non vi è, sotto questo aspetto, la certezza che l'atto di trasferimento sarà trascritto. Sancito l'obbligo suddetto, possono invece sfuggire alla trascrizione solo i trasferimenti realizzati per scrittura privata non autenticata (13).

### 2.3 Il principio di continuità delle trascrizioni

Il sistema della trascrizione è basato su una sorta di catena, nel senso che al fine di stabilire chi prevalga tra più acquirenti in conflitto tra loro è necessario poter risalire la "catena" fino a giungere al comune autore.

La spiegazione di questo inevitabile meccanismo è nel fatto che tale sistema pubblicitario degli acquisti è organizzato su base personale e non reale. Ciò significa che i registri immobiliari non sono impostati sui beni ma sulle persone. Ogni pagina non riporta quindi l'indicazione del bene con tutti i successivi trasferimenti di proprietà o costituzioni di diritti reali o comunque con tutte le successive vicende indotte dagli atti e sentenze di cui all'art. 2643 c.c., ma piuttosto le varie trascrizioni o iscrizioni effettuate nei confronti dei vari soggetti. Se gli atti trascritti saranno stati di acquisto del diritto la trascrizione sarà avvenuta a favore, nel caso di perdita del diritto la trascrizione sarà avvenuta contro.

Naturalmente sarà sempre bene considerare un periodo di 20 anni e non già di soli 10, perché per l'usucapione abbreviata è necessario il requisito della buona fede che non è detto abbia caratterizzato il possesso di tutti i precedenti danti causa. Va da sé che anche questa indagine non dà certezza, se nel frattempo è maturato un acquisto a titolo originario da parte di un terzo, che non compare in nessun modo nella serie di trascrizioni, né a favore, né contro, salva l'ipotesi (fortunata) che sia stata trascritta ex art. 2651 c.c. la sentenza relativa.

Il sistema come si vede è alquanto macchinoso ed esso entra in crisi ogniqualvolta anche un solo acquisto non sia stato trascritto interrompendosi così la catena.

### 3. Il sistema tavolare

Di fronte al sistema della trascrizione, fin qui richiamato, dobbiamo ora analizzare e contrapporre il sistema del Libro Fondiario sorto nei territori dell'ex monarchia asburgica, e mantenuto in vigore in queste terre ricongiunte alla madre patria.

Questo sistema di pubblicità immobiliare (c.d. tavolare austriaco) è stato conservato quindi in vigore nelle nuove province (Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia), nonché nei mandamenti di Cervignano e di Pontebba nella provincia di Udine, di Cortina d'Ampezzo, Pieve di Livinallongo e Colle Santa Lucia in provincia di Belluno e Valvestino in provincia di Brescia con il r.d. 28 marzo 1929, n. 499.

Il sistema tavolare si differenzia nettamente, per natura ed effetti, da quello della trascrizione disciplinato dal Codice civile.

Si ritiene cosa fondamentale, per tracciare la fisionomia di questo sistema, riportare l'art. 2 legge tav., che così recita: «a differenza di quanto disposto dal Codice civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con l'iscrizione del diritto nel libro fondiario».

È accolto pertanto il principio romanistico che fa discendere l'acquisto del diritto non «pactibus» ma dall'iscrizione dello stesso nelle «tabulae».

Mentre l'art. 2659 c.c. parla di «trascrizione di un atto» da presentare al Conservatore dei Registri Immobiliari, l'art. 2 legge tav. parla di iscrizione del diritto. Il Libro Maestro (Hauptbuch) prevale sull'Instrumentenbuch (la raccolta dei titoli).

Si nota subito, dal confronto, che nel sistema tavolare oggetto della pubblicità non è il negozio di acquisto, bensì il mutamento giuridico tenuto nel negozio (il diritto reale che sorge o è modificato).

L'intervolazione non è quindi una procedura pubblicitaria, ma un procedimento di pubblicità attributivo di pubblica fede all'esistenza e consistenza del diritto in capo al titolare apparente e, aggiungiamo, anche con effetto costitutivo.

Indiscutibile e di grande rilievo è il vantaggio che offre la tenuta del libro fondiario a sistema reale.

Nel sistema della trascrizione, a colui che interessa conoscere lo stato giuridico di un immobile, sia per assicurarsi che l'alienante ne sia illimitato

proprietario, se su di esso gravino servitù o ipoteche, e via dicendo, spetta il grave compito nel caso di tenuta dei libri a sistema personale, di espletare le relative ricerche in una lunga serie di volumi, fino ad arrivare per lo meno ad un tempo partendo dal quale gli possa essere utile la prescrizione (usucapione).

Necessario è quindi conoscere la cronistoria dell'immobile, sapere chi furono i proprietari precedenti, giacché con la sola conoscenza dell'immobile è impossibile ricostruire l'iter delle alienazioni o limitazioni intervenute; i registri immobiliari non sono coordinati sulla base degli immobili: conoscibili sono solo le obbligazioni ipotecarie di una determinata persona. Senza poi dire, che nasce sempre una qualche incertezza sull'esatta designazione o sui confini del bene, giacché i registri catastali non sono quasi mai aggiornati e corrispondenti ai registri ipotecari.

La tenuta del Libro Fondiario a sistema reale invece consente di avere senza alcuna perdita di tempo e senza incontrare difficoltà alcuna la più completa e sicura visione di quella situazione di fatto e di diritto, che taluno ha definito argutamente «lo stato civile della proprietà immobiliare».

vale a dire iter di fatto e giuridico seguito da un immobile dal momento dell'impianto del libro fondiario fino al momento presente, ossia per un arco di tempo di oltre mezzo secolo. Attraverso ispezione del registro dei proprietari, oppure dello schedario relativo, per quei comuni in cui è stato già attuato (facile da rintracciare per essere riportati i nomi in stretto ordine alfabetico) troverà indicazione delle partite tavolari in cui il soggetto titolare appare iscritto quale proprietario o comproprietario, e esame di queste partite gli permetterà di conoscere tutti gli altri particolari della situazione di fatto e di diritto relativi ai beni stessi, che gli potranno interessare.

Di particolare importanza è il fatto che dopo tale ispezione si può avere la matematica certezza che all'immobile che interessa, il che rende impossibile omissioni o sviste in occasione dei rilievi, mentre si ha la massima facilità, rapidità e semplicità nell'eseguirli.

Il procedimento di iscrizione nel Libro Fondiario avviene attraverso una procedura giurisdizionale con le caratteristiche della volontaria giurisdizione che vaglia la legittimità del titolo e ne ordina con decreto del Giudice (Giudice tavolare) iscrizione nel Libro.

Da ciò sorge quella che il Pombeni (14) chiama "la forza probante emanante dal libro fondiario", cioè la pubblica fede dello stesso.

Questo controllo di legittimità che si sostanzia in un ordine dell'autorità

giudiziaria di iscrivere, seguito dall'iscrizione accompagnata dal suggello di un decreto del Giudice, certamente non sana ogni difetto del titolo. Il procedimento in affari tavolari è procedimento formale, di volontaria giurisdizione, è essenziale per ottenere iscrizione del diritto e quindi la sua costituzione è presunzione di legalità per le parti che lo hanno ottenuto imponendo a chi contesta l'onere della prova, ma non è una sanatoria dei vizi del titolo.

L'intavolazione potrà sempre essere impugnata, oltre che per i vizi della procedura, anche per i vizi del titolo (15).

### **3.1. Le iscrizioni tavolari**

Una delle caratteristiche del sistema tavolare è rappresentata dalla natura reale anziché personale dei registri, che consente una facile ricostruzione di tutte le vicende che riguardano gli immobili, natura che si definisce appunto reale "in quanto le iscrizioni sono ordinate secondo l'identità del bene allo scopo di documentare la situazione giuridica dei beni immobili".

Con riferimento alle formalità da effettuarsi nel Libro Fondiario, l'art. 8 legge tav. precisa che le iscrizioni tavolari consistono in intavolazioni, prenotazioni ed annotazioni, ed è una elencazione tassativa dei tipi di segnalazioni attuabili in tale sistema.

Da quanto fin qui detto per intavolazione deve intendersi l'iscrizione nel libro fondiario di un titolo, in regola nella forma e nella sostanza (sono iscrizioni perfette), che produce l'effetto costitutivo delle pattuizioni inter vivos, diversa essendo la funzione per gli acquisti per usucapione (o per altri fatti) e per successione. In particolare, qualora il titolo per l'intavolazione sia costituito da una sentenza, questa dovrà essere passata in giudicato, come prevede l'art. 33, lett. c, del nuovo testo (salva la possibilità di chiedere la prenotazione). La ragione della diversa disciplina rispetto al diritto comune sarebbe ben giustificata, dal momento che l'intavolazione nel libro fondiario fa fede, a differenza della trascrizione, dell'esistenza del diritto.

Ove il titolo non sia completo, l'art. 35 legge tav. consente la prenotazione dell'intavolazione allorché l'atto o la sentenza, in forza di cui si chiede l'intavolazione, non ha tutti i requisiti prescritti dagli artt. 31 e ss. per

l'intavolazione, ma possiede i requisiti generali di cui agli artt. 26 e 27 legge tav., e cioè: valida causa, esenzione da vizi visibili che ne diminuiscono l'attendibilità, identificazione delle parti, indicazione della data, nonché la provenienza del predecessore tavolare (16).

Le prenotazioni hanno però natura provvisoria, in quanto devono essere successivamente giustificate con il perfezionamento formale e sostanziale del titolo che si avrà, come recita l'art. 41 legge tav., con la manifestazione di volontà da parte di colui contro il quale è stata conseguita la prenotazione, dal passaggio in giudicato della sentenza (compresa quella che dichiara giustificata la prenotazione) o dei provvedimenti provvisoriamente esecutivi(17). Una volta formato il titolo necessario per la giustificazione sarà eseguita l'iscrizione con effetto dalla prenotazione. Il contrario avverrà se la prenotazione sarà dichiarata non giustificata.

L'annotazione riguarda invece alcuni atti indicati negli artt. 19 e 20 della legge tav. e, per il rinvio contenuto nell'art. 20, lett. f e g, le domande giudiziali contenute negli artt. 2652 e 2653 c.c. e da 61 e 69 legge tav., e tale elencazione non è tassativa (18).

All'annotazione nel sistema tavolare vengono attribuite diverse funzioni:

talune sono disposte al mero fine di assicurare la conoscibilità di determinati fatti (pubblicità notizia);

altre invece sono imposte come veri e propri oneri alle parti (a pena di inopponibilità del fatto a terzi).

### **3.2. L'effetto costitutivo dell'intavolazione**

La necessità dell'iscrizione quale requisito costitutivo dell'acquisto per atto tra vivi è espressamente fissato dall'art. 2 delle disposizioni generali del r.d. n. 499/1929; nulla di simile prevede l'art. 3 per gli acquisti mortis causa, anche se del diritto potrà disporsi solo dopo l'iscrizione sorretta dal "certificato di eredità", mentre l'art. 5, che regola gli acquisti per usucapione e la prescrizione dei diritti reali minori, prevede all'ultimo comma che "restano però salvi i diritti dei terzi acquistati sulla fede del Libro Fondiario anteriormente alla iscrizione o cancellazione o alla annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o cancellazione".

Si parla infatti in linea generale di "principio della pubblica fede del libro fondiario" per riferirsi al fatto che "colui che acquista un diritto reale sopra un immobile sulla fede delle risultanze del libro fondiario è garantito e tutelato contro eventuali attacchi al suo diritto, dopodiché quanto è iscritto nel libro fondiario si ha per valido ed efficace (funzione positiva della pubblica fede del libro fondiario), e che per converso ciò che non risulta dal libro fondiario non può essere opposto e non ha efficacia contro i terzi di "buona fede".

### 3.3. Il decreto tavolare

Sulla domanda di iscrizione nel Libro Fondiario decide con decreto il Giudice tavolare, senza sentire le parti e senza provvedimenti interlocutori, accogliendo o respingendo la domanda (art. 95 legge tav.).

Questo Giudice (ordinario) è chiamato a risolvere questioni attinenti al diritto privato e non può assumere il carattere di Giudice speciale e lo stesso cura, in virtù dei poteri e dei controlli demandategli dagli artt. 94 e 94-bis legge tav., l'attuazione del principio di legalità del sistema del Libro Fondiario.

Al Giudice tavolare è conferito quindi il compito di effettuare solo un controllo di tipo formale degli atti di cui si chiede l'iscrizione, tuttavia, per effetto del principio iura novit curia, può procedere alla riqualficazione della domanda, poiché deve esattamente individuare, anche a prescindere dalle indicazioni delle parti, la fattispecie legale a cui le allegazioni di queste ultime devono essere ricondotte.

Infatti, il Giudice tavolare ai sensi dell'art. 94 legge tav. ordinerà l'iscrizione solo se concorrono le seguenti condizioni:

1. se dal Libro Fondiario non risulta alcun ostacolo contro la richiesta iscrizione, c.d. "concordanza" (sul punto la responsabilità grava interamente sul Conservatore, in quanto il Giudice si fida totalmente di quello che dice il Conservatore);

2. se non sussiste alcun giustificato motivo sulla capacità personale delle parti di disporre dell'oggetto a cui l'iscrizione si riferisce o sulla legittimazione dell'istante (in questo caso il vizio è eccezionale anche se non rientra nelle ipotesi di nullità, ossia se dagli atti emerge un vizio di annullabilità);

3. se la domanda risulta giustificata dal contenuto dei documenti prodotti;

4. se i documenti prodotti hanno tutti i requisiti di legge per l'iscrizione richiesta.

---

1. "Art. 1376 c.c. - Contratto con effetti reali. Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un

diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato";

2. Il legislatore ha mantenuto l'obbligo di individuazione degli immobili almeno in tre dei suoi confini nei documenti.

3. La dichiarazione dell'art. 2644 c.c. è precisa a questo proposito: "Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi, che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente ...";

4. La trascrizione è parte del più ampio sistema di pubblicità immobiliare articolato su tre registri:

a) delle trascrizioni;

b) delle iscrizioni ipotecarie;

c) registro generale d'ordine (per regolare l'ordine di precedenza fra trascrizione e iscrizioni ipotecarie).

5. Anche la trascrizione di cui all'art. 2652 c.c., la domanda di cui al n. 3 dell'art. 2653 c.c. (le domande e le dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili), la ne del vincolo di indisponibilità derivante dal pignoramento (artt. 2614 e 2615 c.c.) o della cessione dei beni ai creditori (art. 2649 c.c.) in definitiva concorrono a risolvere problemi di conflitto fra più pretese nei

confronti dello stesso soggetto (ricordiamo che anche la vendita forzata attua un trasferimento a titolo derivativo cfr. art. 2619 e ss. c.c.).

6. Cass., n. 294/1987, in ItalggiureWeb, massima anno 1987.

7. Cass., n. 8441/1995, in ItalggiureWeb, massima anno 1995.

8. Un obbligo, o un onere, può invece sussistere a carico dei pubblici ufficiali (ufficiale rogante ex art. 2647 c.c., cancelliere per gli atti da lui ricevuti ex art. 14, d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 635, per i rappresentanti delle persone incapaci ex art. 2667 c.c.).

9. Cass., n. 46/1978, in ItalggiureWeb, massima anno 1978; cfr., però, i rilievi critici della dottrina (F. GAZZONI, Tentativo dell'&quot;impossibile, in Riv. notariato, 2001, p. 11 e ss.), che distingue a seconda che la rinuncia avvenga prima o dopo la trascrizione: in questo ultimo caso si avrebbe una rinuncia ad un diritto più che alla trascrizione, nel primo non potrebbero negarsi gli effetti tipici della trascrizione qualora essa venga effettuata nonostante la rinuncia.

10. Cass., n. 1105/1978, in ItalggiureWeb, massima anno 1978, anche questa affermazione è peraltro assai controversa.

11. Cass., n. 4508/1980, in ItalggiureWeb, massima anno 1980, ciò per quanto riguarda gli effetti tipici della trascrizione.

12. V. nota 8.

13. Solo eccezionalmente la trascrizione ha funzione costitutiva essendo indispensabile quale coelemento perfezionativo della fattispecie e dunque acquisitivo del diritto. Un caso è quello nel quale la trascrizione del titolo è indispensabile per potersi avvalere della usucapione abbreviata; un altro caso è quello previsto dall'&quot;art. 534, comma 3, c.c., con riguardo agli acquisti dall'&quot;erede apparente.

14. A. POMBENI, Il Libro Fondiario, Monauni, 1971.

15. Colui che ha acquistato in buona fede in forza a titolo viziato è sempre soggetto ad evizione. Da parte di chi?

Da parte ad esempio del titolare anteriore del diritto nel cui nome falsamente altri abbiano disposto del diritto stesso.

16. La domanda di intavolazione consente al Giudice tavolare di effettuare d'ufficio la semplice prenotazione ove difettino i requisiti degli artt. 31 e 34 legge tav., sussistendo infatti la presunzione iuris et de iure che la domanda di intavolazione comprenda anche quella di prenotazione, a meno che l'istante non abbia espressamente escluso quest'ultima;

17. Le prenotazioni hanno natura provvisoria e se non vengono giustificate la loro cancellazione è fatta d'ufficio con decreto del Giudice tavolare, se non risulta proposta nei termini fissati dallo stesso l'azione di giustificazione. In tal modo cadono anche le ulteriori iscrizioni basate sul diritto prenotato. La cancellazione può essere richiesta, in assenza di giustificazione, da colui contro il quale la prenotazione era stata iscritta.

18. La legge tavolare tenta di inquadrare l'annotazione in uno schema abbastanza rigoroso, tuttavia l'istituto costituisce una valvola di sfogo del sistema. L'ultimo comma. art. 20, lett. h, dispone che possono formare oggetto di annotazione "ogni altro atto o fatto, riferentesi a beni immobili, per il quale le leggi estese, quelle anteriori mantenute in vigore o quelle successive richiedono o ammettono la pubblicità, a meno che questa debba eseguirsi nelle forme dell'art. 9 della presente legge (intavolazione o prenotazione)". Con tale norma si tende a far rientrare leggi regionali e provinciali e quant'altro così che notai e avvocati fanno a gara per iscrivere nel libro fondiario tutto quanto è possibile.