

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 100-2006/C

La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 25 marzo 2006

ABSTRACT

I commi 4, 5 e 6 della legge 28 novembre 2005 n. 246 (legge di semplificazione per l'anno 2005), introducono la possibilità di procedere a conferma degli atti traslativi dei terreni affetti da nullità, anche se ricevuti prima della data di entrata in vigore della legge n. 246 (16 dicembre 2005) e anche se ricevuti all'estero (in tal caso le formalità per la conferma sono contenute nel verbale di deposito).

All'atto di conferma – per atto pubblico o per scrittura privata autenticata - potrà intervenire anche una sola delle parti dell'atto da confermare (e quindi anche il solo alienatario) ovvero, in alternativa, gli aventi causa di questi.

All'atto dovrà essere allegato un certificato "storico" (se la nullità deriva dalla mancanza del certificato di destinazione urbanistica) che descriverà la destinazione urbanistica al giorno in cui l'atto da sanare è stato ricevuto, oppure conterrà la dichiarazione di vigenza che riferirà che "dalla data del rilascio del certificato fino alla data dell'atto" da confermare, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il certificato "storico" allegato all'atto di conferma è autosufficiente, sicché non occorre che sia resa alcuna dichiarazione di vigenza.

Tale atto dovrà essere trascritto e non annotato nei registri immobiliari, anche in ragione dell'invalidità della trascrizione dell'atto nullo già eseguita, derivante dal divieto di trascrivere l'atto in esame, conservato dal comma 2 dell'art. 30, che non è stato toccato dalla riforma.

La nuova disciplina della sanatoria delle nullità degli atti traslativi dei terreni, quale norma "a regime", varrà anche per i futuri atti che si andranno a stipulare. Essa introduce – a parere di chi scrive – un regime di circolazione dei terreni meno gravoso rispetto ai fabbricati, in ordine ai quali la conferma ex art. 46 rimane sempre ancorata alla circostanza che la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dall'insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati.

SOMMARIO: *Premessa. – 1. Il precedente della Corte Costituzionale e il cambio di prospettiva del legislatore. - 2. L'ambito della disposizione. - 3. (segue). Fattispecie che non necessitano di conferma. - 4. L'atto di conferma o integrativo. Procedimenti disciplinari. - 5. Pubblicità dell'atto di conferma. - 6. Atti esteri.*

Premessa

L'art. 12 della legge di semplificazione per l'anno 2005 (legge 28 novembre 2005 n. 246, in G.U. 1° dicembre 2005, n. 280), entrata in vigore il 16 dicembre 2005, contiene una serie di rilevanti "disposizioni in materia di atti notarili".

Alcune incidono direttamente sulla legge 16 febbraio 1913, n. 89, modificando le norme sulla forma degli atti da stipulare (come ad esempio gli artt. 47, 48, 51)⁽¹⁾; altre invece fanno riferimento alla possibilità di integrare la carenza di formalità documentali di atti già stipulati, come la modifica dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. sull'edilizia) per gli atti traslativi di terreni; altre, infine, nulla hanno a che vedere con la forma degli atti da stipulare, come il nuovo comma aggiunto all'art. 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, in base al quale i c.d. parcheggi "ponte" non sono (più) "gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".

Qui interessa la modifica all'art. 30 del T.U. sull'edilizia nel quale viene inserito il comma 4-*bis* e previste altre due disposizioni, contenute nei commi 5 e 6 dell'art. 12, del seguente tenore:

"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 è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

5. Possono essere confermati, ai sensi delle disposizioni introdotte dal comma 4, anche gli atti redatti prima della data di entrata in vigore della presente legge, purché la nullità non sia stata accertata con sentenza divenuta definitiva prima di tale data.

6. Per gli atti formati all'estero, le disposizioni di cui agli articoli 30 e 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, si applicano all'atto del deposito presso il notaio e le

conseguenti menzioni possono essere inserite nel relativo verbale”.

Grazie al nuovo comma 4 *bis* è ora possibile, dunque, sanare gli atti traslativi di terreni ai quali non sia stato allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica o nei quali manchi la “dichiarazione di vigenza” prevista dal comma 3, e cioè la dichiarazione dell’alienante o di uno dei condividenti che non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di rilascio del certificato.

La novità legislativa è di grande importanza poiché ha l’effetto di equiparare anche sotto il profilo della sanatoria dell’atto nullo, la circolazione dei terreni a quella dei fabbricati ⁽²⁾.

E’ forse utile ricordare come, già in passato, la “sanatoria” degli atti privi del certificato di destinazione urbanistica era stata prevista dal legislatore con l’art. 7 del D.L. 26 gennaio 1995, n. 24 (Misure urgenti per il rilancio economico ed occupazionale dei lavori pubblici e dell’edilizia privata), il quale introduceva all’art. 18 della legge 47 una disposizione analoga a quella attuale ⁽³⁾. Come noto tale decreto non venne mai convertito in legge.

1. Il precedente della Corte Costituzionale e il cambio di prospettiva del legislatore

La legge di semplificazione interviene dopo che la Corte Costituzionale, con la pronuncia n. 38 del 26 gennaio 2004 ⁽⁴⁾, aveva scritto la parola “fine” alla possibilità di sanare gli atti traslativi dei terreni stipulati in violazione del secondo comma del T.U. sull’edilizia.

Quella sentenza infatti, giudicando infondata la questione di legittimità costituzionale sull’art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (ora art. 30 del DPR n. 380 del 2001), aveva ritenuto che non ricorreva nell’art. 18 della legge 47/85 la stessa ratio posta a base degli articoli 17 (oggi art. 46 del DPR n. 380 del 2001) e 40 della stessa legge che, a determinate condizioni, consentono quella conferma.

Il punto forte di quella pronuncia – come si ricorderà – risiedeva sostanzialmente sul seguente ragionamento.

Negli atti traslativi della proprietà di edifici, le misure civilistiche anti-abusivismo – che si concretano nelle dichiarazioni degli estremi della concessione edilizia, anche in sanatoria, o della domanda di sanatoria, o dell’anteriorità della costruzione al 1967 – sono improntate alla logica di comminare l’incommerciabilità del bene negoziato (e quindi la nullità dell’atto stipulato) solo nel caso che al momento dell’atto quelle circostanze riferite – storicamente - non fossero mai esistite. Poiché infatti negli atti traslativi di edifici la sanzione di nullità del negozio è direttamente connessa alla constatata indisponibilità del bene perché abusivo, la conferma della nullità muove da un accertamento solo formale dell’omissione cui è chiamato il no-

taio rogante.

Negli atti traslativi della proprietà di terreni, al contrario, la misura anti lottizzazione richiesta – l'allegazione del CDU – ha una valenza non circoscritta al momento dell'atto ma proietta i suoi effetti dopo il rogito, interagendo con l'attività della Pubblica Amministrazione che solo *a posteriori* - a seguito della trasmissione della copia dell'atto ricevuto (o autenticato) dal notaio, entro trenta giorni dalla data di registrazione - è messa in grado di effettuare il controllo del territorio.

Tale premessa consentiva pertanto alla Corte di osservare che la disciplina predisposta dalla legge per il trasferimento dei terreni e degli edifici, si fondava e giustificava su un diverso (e non comparabile) sistema di accertamento e di contrasto ai fenomeni dell'abusivismo edilizio e della speculazione lottizzatoria, previsto rispettivamente per il trasferimento dei terreni e degli edifici, spiegandosi così perfettamente la possibilità di successiva conferma per i soli atti che trasferiscono questi ultimi.

Tutte queste considerazioni ⁽⁵⁾, vengono oggi oblierate dal legislatore con la disciplina di semplificazione, che consente – a regime - la conferma mediante allegazione di un CDU "storico", «*contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa*».

Non solo.

Il legislatore della semplificazione sembra aver ignorato anche il "monito" rivolto dalla Consulta che, dopo aver chiarito che la mancata previsione legislativa della conferma dei terreni non appariva irragionevole, ribadiva che "al contrario, una sua previsione, postulando proprio in consonanza con gli artt. 17 e 40, un obbligo di verifica sostanziale di conformità alla normativa urbanistica da parte del notaio, da un lato si porrebbe in contrasto con l'intento legislativo di ridefinizione dei compiti del pubblico ufficiale e di delimitazione delle ipotesi di responsabilità, dall'altro non apparirebbe di per sé attendibile e concludente, non disponendo il notaio di quel complesso di indici di valutazione indicati dal primo comma dell'art. 18, dai quali è possibile ravvisare l'illecito e dei quali solo il Sindaco può disporre.

Quest'ultima affermazione della Corte merita qualche breve riflessione, soprattutto nella prospettiva di ridimensionarne la portata alla luce del complessivo disegno del legislatore.

Se infatti la novella al T.U. sull'edilizia si considera isolatamente, le valutazioni della Corte appaiono certamente come un pesante fardello che ancora oggi l'interprete è costretto ad analizzare e valutare, quanto meno sul piano della futura tenuta costituzionale della riforma.

Se invece si considera la conferma degli atti traslativi dei terreni come uno degli elementi del processo volto a *sopprimere il ruolo del notaio nell'ambito del*

controllo urbanistico del territorio, la decisione della Consulta può ricondursi certamente in una diversa e più modesta prospettiva. Ci si riferisce, in particolare, all'approvazione da parte del Consiglio Ministri ⁽⁶⁾ del D.P.R. 9 novembre 2005 n. 304 pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 58 del 10 marzo 2006, contenente il regolamento di semplificazione in materia di comunicazioni di atti di trasferimento di terreni e di esercizi commerciali, a norma dell'articolo 1 della legge 24 novembre 2000 n. 340. Tale provvedimento, fra l'altro, abroga il comma 6 dell'art. 30 del T.U. sull'edilizia che prevedeva l'obbligo in capo al notaio, che riceveva o autenticava atti aventi per oggetto il trasferimento di terreni di superficie inferiore a diecimila metri quadrati, di trasmettere entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto ricevuto o autenticato all'autorità comunale. Contestualmente, il nuovo regolamento, prevede la creazione degli "archivi dei Servizi di pubblicità immobiliare", che vengono aggiornati telematicamente con la trasmissione delle formalità di trascrizione relative agli atti aventi ad oggetto i trasferimenti di terreni (artt. 3 e 4 dello schema di regolamento).

A seguito della istituzione di tali archivi, è ipotizzabile che proprio da questi i Comuni potranno attingere tutte le notizie indispensabili al governo del territorio, che oggi invece ritraggono dalla comunicazione dei pubblici ufficiali stipulanti secondo quanto prevede l'art. 30 comma 6.

Il controllo del territorio, in altri termini, verrebbe svolto anche grazie ad un "archivio" presso il Ministero dell'Interno che l'amministrazione comunale sarebbe in grado di consultare in modo "ragionato", e quindi non dovendo "cercare" in una quantità enorme di atti che, secondo l'attuale comma 6, pervengono dai notai nelle sedi dei Comuni. Ma soprattutto il sistema di approvvigionamento di tale archivio non è fondato su uno specifico adempimento in capo al notaio (previsto da tale norma), quanto invece sulla base di una trasmissione mensile dei dati contenuti nelle formalità di trascrizione relative agli atti aventi ad oggetto i trasferimenti dei terreni, a carico delle varie Conservatorie.

Se quindi l'intenzione del legislatore è quella di voler "adeguare" la disciplina dell'invalidità degli atti traslativi dei terreni, in funzione delle nuove procedure informatiche/telematiche ⁽⁷⁾ che consentono di conoscere gli atti negoziali stipulati - così da mettere in condizione chi è tenuto a farlo di esercitare più efficacemente la funzione primaria di controllo del territorio (alla quale lo Stato non ha affatto rinunciato) - si giustifica il venir meno di quella esigenza di controllo sull'attività negoziale svolta dal notaio, che non sembra più passaggio fondamentale per conoscere eventuali lottizzazioni abusive del territorio.

In conclusione se il nuovo comma 4-*bis* viene collocato nella prospettiva "più ampia" in cui l'accertamento dell'attività abusiva di creazione di lotti, non passa più attraverso la comunicazione del notaio all'autorità comunale, non appare più così

palesemente irragionevole l'introduzione della conferma della nullità degli atti traslativi di terreni.

2. L'ambito della disposizione

Gli atti che secondo il nuovo comma 4 *bis* sono in grado di essere "sanati" sono quelli nei quali non è allegato il certificato di destinazione urbanistica ovvero, presente il certificato, manca la c.d. "dichiarazione di vigenza" prevista dal comma 3 dell'art. 30. Costituiscono queste, come noto, due autonome cause di nullità del contratto traslativo avente ad oggetto terreni, insuscettibili entrambe di conferma prima della legge 246.

Considerata la lettera della norma è da chiedersi se la conferma possa estendersi alle ipotesi di invalidità non testualmente previste, e cioè a fattispecie non propriamente inquadrabili in quelle espressamente considerate, ma che dottrina e giurisprudenza hanno comunque ritenuto di dover sanzionare con la nullità prevista dal secondo comma dell'art. 30. Ciò alla luce dell'art. 14 preleggi che fa divieto di applicare le leggi che fanno eccezione a regole generali o ad altre leggi, oltre i casi previsti.

Si pensi alle ipotesi in cui all'atto, formalmente perfetto sul piano dell'allegazione e della dichiarazione di vigenza, venga unito un certificato affetto da irregolarità che ne determini l'invalidità o l'inesistenza sul piano giuridico, come ad esempio il certificato che presenti la data di emissione ultra-annuale, che sia mancante di qualunque sottoscrizione, che provenga da autorità incompetente al rilascio o che, infine, riporti l'erronea indicazione dei dati identificativi dell'immobile ⁽⁸⁾, con esclusione di ogni altra ipotesi residuale in cui eventuali carenze del contenuto del certificato non siano destinate ad incidere sulla validità od esistenza dello stesso ⁽⁹⁾.

Il problema deve porsi anche con riferimento alla dichiarazione prevista dal comma 4 dell'art. 30 del T.U., resa dall'alienante o da uno dei condividenti in sede di vendita e che è destinata a "sostituire" il CDU, richiesto ma non rilasciato dal Comune nel termine perentorio di trenta giorni dall'istanza. E' da ritenere che anche tale ipotesi sia sanzionabile con la nullità prevista dal comma 2° dell'art. 30 T.U., sia quando quella dichiarazione manchi del tutto ⁽¹⁰⁾, sia quando non sia stata correttamente emessa, per chi ritenga che essa debba provenire da tutti i soggetti componenti la "parte alienante", così ritenendo di intendere "l'alienante" del comma 4 dell'art. 30, parallelamente a quanto si è sostenuto per l'"alienante" del comma 3 (sul quale si veda quanto detto *infra*).

Quanto alla c.d. dichiarazione di vigenza prevista dal comma 3 dell'art. 30 del T.U, l'unica ipotesi di nullità che a nostro avviso scaturisce dalla violazione del precepto – e conseguentemente suscettibile di conferma – è quella prevista dal nuovo

comma 4 *bis*, e cioè quella in cui detta dichiarazione sia mancante del tutto, equiparando a tale ipotesi la fattispecie in cui la stessa dichiarazione – al di fuori delle ipotesi di formazione progressiva del contratto - non sia contestuale all'atto traslativo ma sia resa in epoca successiva. Si è correttamente escluso infatti, stante la "severità" che la disciplina in esame impone, che quella dichiarazione possa essere contenuta in un atto o in un documento separato, recante la data o anche solo il repertorio successivi rispetto all'atto al quale accedono ⁽¹¹⁾.

La risposta più plausibile appare quella meno formalista e quindi è da ritenere che possano essere sanate oltre alle ipotesi di nullità testualmente previste dal nuovo comma 4 *bis* dell'art. 30, anche le invalidità dei contratti dipendenti dalla allegazione di un certificato invalido od inesistente sul piano giuridico, come anche – più in generale – le altre cause di nullità sopra evidenziate. Ciò del resto appare maggiormente coerente con le ricostruzioni dottrinali che hanno sempre fatto discendere per tali ipotesi, la nullità prevista dal secondo comma dell'art. 30 del T.U. edilizia (art. 18 legge 47/85), così equiparando l'allegazione di un certificato invalido od inesistente o la mancanza della dichiarazione "di vigenza" o "sostitutiva", alla mancata allegazione dello stesso ⁽¹²⁾.

Tale soluzione appare in linea con il fine che, ragionevolmente, il legislatore ha inteso perseguire con la novella al T.U. edilizia (e cioè di agevolare il più possibile tutte le ipotesi di sanatoria configurabile) ed in tal senso appare significativa l'apertura soggettiva alle ipotesi di conferma da parte di soggetti anche estranei al negozio da sanare.

Nelle fattispecie di nullità non regolate, sebbene siano presenti elementi di diversità con quelle espressamente disciplinate, prevalgono gli aspetti di uguaglianza che consentono in presenza della *eadem ratio*, di fare applicazione dell'analogia che non sembra vietata dalla disciplina in esame.

In altri termini la ricostruzione proposta, che finisce per valutare in modo uguale situazioni equivalenti, non appare come una soluzione che si pone in contrasto con la previsione eccezionale della conferma delle nullità degli atti traslativi dei terreni, ma al contrario ponendosi in linea con il principio generale di giustizia ⁽¹³⁾ si propone come una soluzione interpretativa costituzionalmente orientata.

3. (segue). Fattispecie che non necessitano di conferma

Non sembra invece che abbia motivo di porsi una scelta più o meno ampia verso la conferma prevista dal nuovo comma 4 *bis*, rispetto ad altre ipotesi, dalle quali - verosimilmente – nessuna invalidità sembra discendere.

Non ad esempio dall'ipotesi in cui la dichiarazione di vigenza sia presente, ma non proveniente dall'"alienante" o dalla totalità dei soggetti costituenti "la parte a-

alienante”.

Su questo problema si è di recente sostenuto che il termine “alienante” previsto dal comma 3, sia da intendere in senso ampio come “dante causa” ed in ogni caso come “parte alienante” nel significato tradizionale di centro di imputazione di interessi. Tale opinione ritiene quindi necessario – a pena di nullità dell’atto - che la dichiarazione provenga dall’alienante mentre quando tale “parte” sia costituita da una pluralità di soggetti, che “tutti coloro che la compongono” intervengano congiuntamente nell’espressione della dichiarazione richiesta e non basterà all’uopo la dichiarazione effettuata solo da alcuni” ⁽¹⁴⁾.

Tale conclusione è essenzialmente fondata su un’interpretazione rigorosa della lettera della legge che, richiedendo la necessaria riferibilità della dichiarazione all’alienante, individuerrebbe quest’ultimo come l’unico in grado di attestare la permanenza sull’area negoziata, della stessa situazione urbanistica dal giorno del rilascio del certificato sino al giorno della stipulazione del contratto. Ciò da un lato escluderebbe la sostituzione di questo con l’altra parte nella esternazione della dichiarazione e, dall’altro, che la possibilità riconosciuta ad uno qualsiasi dei condividenti di manifestare quella dichiarazione in sede di divisione, non consentirebbe di renderla allo stesso modo ad “almeno uno degli alienanti”.

In senso contrario a tale impostazione depongono una serie di considerazioni che si basano su elementi preesistenti all’attuale legge di semplificazione, dalla quale – invero - si potrebbe argomentare piuttosto agevolmente il mutamento di impostazione (sopra ricordato) da parte del legislatore in ordine al trasferimento dei terreni (conservata anche dopo il D.P.R. 380/2001), ancorché si debba rimarcare la superficialità del legislatore che non ha sfruttato l’occasione per coordinare il comma 3 dell’art. 30 con il nuovo comma 4-*bis*.

Pur non prescindendo dal dato letterale ⁽¹⁵⁾, occorre innanzitutto ricordare che la ragione a base della dichiarazione di vigenza è quello di conservare al certificato di destinazione urbanistica validità per un anno dalla data del rilascio. Tale dichiarazione, lungi dal riguardare l’esattezza del contenuto del certificato, si incentra sulla circostanza della permanenza della disciplina urbanistica comunale che si riferisce al terreno oggetto della contrattazione, cosicché solo una certificazione aggiornata (e dunque valida) dalla data del rilascio del certificato alla data del rogito, è in grado di impedire una eventuale lottizzazione abusiva, offrendo all’amministrazione comunale gli strumenti informativi per impedirla.

Pertanto se lo scopo della dichiarazione in esame è di pervenire alla protezione di un interesse generale (come confermato dalla sanzione della nullità che vi si ricollega in caso di omissione), se il contenuto della dichiarazione ha ad oggetto circostanze obiettive e conoscibili da chiunque (la mancata modifica degli strumenti urbanistici nel periodo considerato); se quella dichiarazione non è e-

sclusiva dell'alienante, potendo - al contrario - essere emessa da "chiunque" all'interno del contratto, quello scopo è da ritenersi ampiamente assolto semplicemente per il fatto che quella dichiarazione sia resa, a prescindere dal soggetto che la renda, dovendosi quindi necessariamente svalutare il dato testuale che la riferisce alla (sola) parte "alienante".

E' indifferente infatti che la dichiarazione provenga dall'una o dall'altra parte contrattuale, e ciò nel presupposto che il contenuto della dichiarazione esprime il *fatto notorio* della mancata modificazione degli strumenti urbanistici dal rilascio del certificato alla sua utilizzazione in atto; con ciò escludendosi che la prescrizione richiesta dal comma 3 sulla dichiarazione di vigenza, possa avere la stessa valenza in ordine alle conseguenze sul piano della validità dell'atto, della mancanza del certificato o della totale mancanza della dichiarazione ⁽¹⁶⁾.

Se quindi la premessa è quella della "spersonalizzazione" della dichiarazione di vigenza, appare eccessivo far discendere dalle fattispecie evidenziate la nullità dell'atto.

Del resto non si comprende quale interesse o diritto venga pregiudicato dall'eventualità che quella dichiarazione provenga dall'acquirente che abbia eventualmente proceduto all'accertamento dello strumento urbanistico. Piuttosto, una dichiarazione di tal genere proveniente dalla parte che sia in grado di renderla "consapevolmente" sarebbe molto più utile, sia all'economia del contratto ⁽¹⁷⁾, sia all'interesse protetto dall'art. 30 che non è l'interesse di parte, bensì - come detto - un interesse generale che va ben oltre l'interesse dei contraenti. Sotto questo profilo si è constatato che è "ininfluente tentare d'individuare una regola per stabilire quale dei contraenti debba ritenersi esclusivamente competente a rilasciare l'autocertificazione", e si è concluso che appare ugualmente "ininfluente" comprendere se la dichiarazione in esame debba provenire dall'uno o dall'altro contraente ⁽¹⁸⁾.

Senza dimenticare le fattispecie a formazione non contestuale del contratto, ove non si dubita affatto circa la possibilità di derogare alla provenienza della dichiarazione di conferma. Si è infatti ritenuto che non rileva quale sia la successione temporale della proposta e dell'accettazione nel rispetto dei principi indicati negli articoli 1326 ss. cod. civ., né se il certificato sia allegato alla prima o alla seconda. Ciò che rileva invece è che la dichiarazione di vigenza, da chiunque provenga (dante causa o avente causa), sia esistente al tempo della conclusione del contratto e della produzione dell'effetto traslativo ⁽¹⁹⁾.

Sembra quindi che dopo la legge di semplificazione, con la possibilità che la dichiarazione di vigenza (o di conferma) possa validamente provenire anche dall'acquirente o aventi causa dell'alienante o dell'acquirente, sono destinate ad attenta revisione tutte quelle impostazioni formalistiche che escludevano la possi-

bilità di quella deroga, fondandola sulla insostituibilità della parte alienante.

Se si riconosce che anche dall'acquirente (o se si preferisce dalla parte avente causa) possa provenire la dichiarazione di vigenza, a maggior ragione si deve escludere che dalla mancata manifestazione della dichiarazione da parte di tutti i soggetti costituenti la "parte alienante", derivi la nullità dell'atto e dunque la necessità di procedere a conferma. Chi opina diversamente ⁽²⁰⁾ riferisce questa ricostruzione alla nozione di "parte" in senso sostanziale, e cioè quella che in quanto destinataria della titolarità del rapporto negoziale, vede ad essa imputati gli effetti giuridici del contratto ⁽²¹⁾. Non può escludersi, tuttavia, che nella *mens legis* l'alienante sia in realtà da intendere come il "contraente alienante", e cioè come il soggetto o i soggetti da cui provengono tutte le dichiarazioni contrattuali, sia quelle impegnative sul piano negoziale con cui si dispone dei diritti ricompresi nella propria sfera giuridica, sia quelle di natura non negoziale, destinate a soddisfare esigenze diverse e che completano il contratto sul piano formale, con le indicazioni dei fatti e delle circostanze storicamente verificabili ovvero degli status e delle situazioni dalle quali è la legge a far derivare determinati effetti. Si pensi, ad esempio, alle dichiarazioni (per fini pubblicitari) sul tipo di regime patrimoniale tra i coniugi, sulla sussistenza dei requisiti per godere di determinate agevolazioni fiscali (nel caso dell'acquirente), quelle sullo stato dei luoghi quale presupposto per l'insorgenza di servitù per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c.c.), la dichiarazione urbanistica ante '67, la dichiarazione (a fini fiscali) sul vincolo di parentela.

Propriamente in quest'ambito sembra debba collocarsi la dichiarazione richiesta dal comma 3 dell'art. 30, che è destinata a produrre gli effetti previsti dalla legge, anche se non sia riferibile alla totalità dei soggetti costituenti la parte che la emette. Questo perché la dichiarazione di vigenza è completa, "autosufficiente" (nel senso che ha già prodotto i suoi effetti) e quindi idonea allo scopo per cui è richiesta, anche se emessa da uno solo dei soggetti costituenti la parte alienante o acquirente, nulla in più potendo aggiungere al contenuto della stessa, una nuova dichiarazione dello stesso contenuto ovvero la "mera conferma", proveniente da altro soggetto costituente la "stessa parte" dichiarante.

Se si accetta quanto fin qui ritenuto, ed in particolare che la dichiarazione di vigenza ha un contenuto "oggettivo" e "autosufficiente" (a prescindere dalla provenienza), è assorbita nelle considerazioni a sostegno di tale conclusione anche la soluzione per l'altra questione; pertanto va escluso che ricorra un'ipotesi di nullità, anche nell'ipotesi in cui la dichiarazione di vigenza non sia stata emessa dalla totalità dei soggetti costituenti la parte alienante.

La nullità va inoltre esclusa anche nell'ipotesi della dichiarazione di vigenza inesatta o infedele, per la quale già da tempo la dottrina era giunta ad affermare

la totale irrilevanza, sul fronte di tale sanzione, della veridicità o meno della dichiarazione stessa ⁽²²⁾.

Il comma 3 dell'art. 30, infatti, richiede che tale dichiarazione venga *formalmente* emessa, ma non per la validità *tout court* del certificato, quanto per la permanenza della validità nell'anno dal suo rilascio. Tale dichiarazione si pone, cioè, quale elemento essenziale per la validità del certificato indipendentemente dal fatto che il contenuto del certificato risulti comunque conforme alla reale situazione urbanistica dell'area interessata ⁽²³⁾, sicché l'ordinamento sembra quasi disinteressarsi dalla sua corrispondenza al vero.

La dichiarazione, in definitiva, non riguarda l'esattezza del contenuto del certificato da allegarsi, bensì il permanere immutato della disciplina urbanistica comunale che si riferisce al terreno che ne forma oggetto.

Questo spiega perché al dichiarante non potranno essere imputati errori in ordine al mancato mutamento degli strumenti urbanistici, da lui determinati nella dichiarazione in fase di allegazione del certificato (come neanche errori commessi dal Comune al momento del rilascio del certificato). Secondo tale impostazione quindi, in presenza della dichiarazione che afferma inesattamente o infedelmente il mancato mutamento degli strumenti urbanistici, l'atto resta valido, potendo sorgere semmai solo una responsabilità civile contrattuale per il dichiarante.

4. L'atto di conferma o integrativo. Procedimenti disciplinari

Il comma 4 *bis* prevede che l'eliminazione della nullità possa avvenire mediante stipulazione di apposito ed autonomo atto pubblico o scrittura privata autenticata, al quale si allegherà il certificato di destinazione urbanistica che non fu unito al negozio da confermare, ovvero nel quale si renderà la dichiarazione di vigenza non inserita a suo tempo.

Ciò è possibile quindi sia con apposito ed autonomo atto, sia in sede di successivo atto di rivendita, non ponendo le nuove norme alcun limite temporale alla conferma.

In deroga al principio generale di irretroattività delle leggi, è anche possibile sanare gli atti traslativi già stipulati prima dell'entrata in vigore della legge 246/2005 (16 dicembre 2005) purché la nullità non sia stata accertata con sentenza divenuta definitiva prima del 16 dicembre 2005 (art. 12 comma 5 legge 246/2005). E' da ritenere che il riferimento alla sentenza "divenuta definitiva", alluda alla sentenza non più soggetta agli ordinari mezzi di impugnazione e dunque, alla sentenza passata in giudicato. Il passaggio in giudicato si ha decorsi trenta giorni dalla notifica della sentenza, ovvero, se questa non è stata notificata, decorso un anno dalla sua pubblicazione, cioè dal suo deposito presso la cancelleria.

Appare utile precisare sul piano delle formalità documentali, che il certificato di destinazione urbanistica "storico" non debba essere sorretto da alcuna dichiarazione di vigenza *ex art. 30 comma 3*; questa infatti non solo non è richiesta per l'atto di conferma, ma non appare neanche di alcuna utilità ⁽²⁴⁾ dal momento che tale certificato descrive lo stato urbanistico dell'area negoziata esattamente al giorno dell'atto da confermare.

Più esattamente il certificato "storico", proprio perché descrittivo della destinazione urbanistica di quella determinata area in un determinato giorno, si sottrae alla disciplina dettata dall'art. 30 sulla durata annuale del certificato, che soggiacerà pertanto all'ordinario regime di scadenza dei certificati amministrativi: l'area infatti, per il giorno "fotografato" dal certificato "storico", non è più soggetta ad alcun mutamento nello strumento urbanistico, sicché il documento appare perfettamente "autosufficiente" per lo scopo per il quale è stato richiesto.

Allo stesso modo non si applica al certificato "storico" il comma 4 dell'art. 30. Infatti sempre restando nel campo degli adempimenti formali, va escluso che dovendosi procedere alla conferma in esame mediante allegazione di un certificato "storico", questo possa essere surrogato con la dichiarazione "sostitutiva"; questo perché, evidentemente, la previsione della conferma degli atti nulli ha carattere eccezionale e non appare derogabile neppure con riferimento alle modalità con cui attuarla ⁽²⁵⁾.

Passando alla natura ed effetti dell'atto di conferma, ferma ogni riserva di maggiore approfondimento, appare qui applicabile quanto già affermato in sede di conferma degli atti traslativi dei fabbricati. Sembra infatti che come quella, anche la conferma degli atti traslativi dei terreni si atteggi a vera e propria deroga al principio della insanabilità del negozio nullo (*ex art. 1423 c.c.*), nel senso che a differenza di quanto avviene per le fattispecie di cui agli artt. 590 e 799 c.c. (dove la conferma in realtà opera inibendo l'azione di nullità dei legittimati) nel nuovo comma 4 *bis*, con l'atto di conferma si recupera l'atto precedente nella sua integrità di effetti.

Non si verifica quindi una reiterazione dell'atto, né si realizza una fattispecie a formazione complessa, nella quale, se manca un elemento, gli effetti non si verificano; qui si recupera l'atto, sostanzialmente cancellando la nullità precedente e facendolo rivivere ⁽²⁶⁾.

Ciò porta a dire che gli effetti costitutivi o traslativi di diritti reali, una volta intervenuta la sanatoria, decorrono *ex tunc* e non *ex nunc*. Per cui a fronte della improduttività originaria di effetti da parte dell'atto nullo, quegli stessi effetti decorreranno invece sin dall'origine una volta stipulato l'atto di sanatoria (sul punto anche *infra*).

Quanto alle modalità redazionali dell'atto, può osservarsi che tanto la circostanza materiale dell'allegazione del CDU "storico", e cioè risalente alla data

dell'atto da convalidare, quanto la dichiarazione che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici "dalla data del rilascio fino alla data dell'atto da confermare, possono provenire da una o da entrambe le parti dell'atto originario (e quindi anche dall'acquirente) quanto dai rispettivi aventi causa. Sennonché, tale legittimazione all'atto di conferma individuata dal legislatore nel comma 4 *bis* dell'art. 30, pone il già ricordato problema di coordinamento con il comma 3 dello stesso articolo che continua a prevedere la provenienza necessaria della dichiarazione di vigenza dall'alienante ⁽²⁷⁾.

La forma richiesta è l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata, quindi deve porsi in evidenza che il legislatore, non prevedendo per l'atto di conferma l'impiego "della stessa forma dell'atto precedente" come previsto nell'art. 46 del T. U., ma indicando direttamente le forme utilizzabili, abdica al principio della simmetria delle forme, ritenendo pertanto quale forma necessaria e sufficiente per l'atto di conferma del contratto invalido stipulato per atto pubblico, la scrittura privata autenticata. Si abbandona pertanto l'argomento sostanziale secondo il quale, se l'atto di conferma ha lo scopo di convalidare l'atto invalido (cioè di eliminare il vizio insito in quest'ultimo), occorre pretendere la stessa forma utilizzata per l'atto da convalidare ⁽²⁸⁾.

Quanto al rapporto tra l'atto di conferma e gli eventuali procedimenti disciplinari notarili pendenti, traendo spunto da un precedente studio del CNN, elaborato in occasione dell'abrogazione dell'art. 3, comma 13-*ter* del decreto legge 27 aprile 1990, n. 90, convertito con legge 26 giugno 1990, n. 165 ⁽²⁹⁾, sono ipotizzabili le seguenti situazioni:

- l'atto di conferma interviene quando il verbale d'ispezione non è stato ancora completato. In tale ipotesi non vi è alcun dubbio che gli ispezionanti dovranno evitare di inserire a verbale una contravvenzione che al momento della chiusura del verbale non ha più ragion d'essere.
- l'atto di conferma interviene quando il verbale d'ispezione è stato già chiuso e trasmesso al procuratore della repubblica; in tal caso spetterà a quest'ultimo non iniziare l'azione disciplinare per un illecito che non sussiste più, proprio in considerazione dell'effetto retroattivo.
- può accadere che l'atto di conferma intervenga a procedimento disciplinare già iniziato. In tal caso il giudice dovrà decidere, coadiuvato dal pubblico ministero, il non luogo a procedere per il venir meno della fattispecie contravvenzionale e quindi il procedimento potrà concludersi con sentenza di proscioglimento perché il fatto non costituisce contravvenzione ⁽³⁰⁾.

5. Pubblicità dell'atto di conferma

Occorre chiedersi se all'atto di conferma debba darsi pubblicità e, in caso di risposta positiva, se alla stessa possa procedersi con l'annotazione o necessariamente con la trascrizione.

La nuova disciplina tace su entrambe le questioni che, benché in modo parzialmente diverso, si pongono anche per la conferma degli atti traslativi dei fabbricati, per i quali nulla dice l'art. 46 del T.U. circa l'adempimento pubblicitario.

Quanto al primo problema - se all'atto di conferma debba darsi o meno pubblicità - il dubbio sorge in considerazione degli effetti retroattivi della conferma sul piano sostanziale che, saldandosi al precedente atto da sanare, costituisce con questo un *unicum* inscindibile sicché potrebbe non apparire necessaria alcuna pubblicità, essendo sufficiente quella già attuata.

Tale conclusione, tuttavia, non appare assolutamente convincente dal momento che l'esigenza di procedere a trascrizione per l'atto di conferma si ricollega – innanzitutto – all'effetto giuridico di natura reale fino a quel momento mancante per l'invalidità dell'atto precedente.

Inoltre, con la dottrina prevalente, depone a favore della necessità di eseguire la trascrizione l'elemento ⁽³¹⁾ che, partendo dalla "corrispondenza" degli effetti della pubblicità immobiliare (per cui a fronte della trascrizione di un atto invalido occorre segnalare la vicenda giuridica che elimina la causa di quella invalidità) ritiene che l'interesse da tutelare maggiormente sia quello che guardi alla predisposizione di una adeguata protezione per gli eventuali diritti dei terzi.

Facendo riferimento alle conclusioni rassegnate in un precedente studio del CNN ⁽³²⁾ sulla conferma ex art. 46 T. U. edilizia, se la "sanatoria" retroagisce fra le parti che ne usufruiscono, come se l'atto tra loro avesse prodotto effetti fin dalla sua conclusione, restano sempre fermi i diritti dei terzi, che vanno salvaguardati e non possono essere danneggiati dalla sanatoria successiva di un atto invalido. Infatti per comprendere appieno come debbano essere salvaguardati i diritti dei terzi non ci si può fermare alla data dell'atto, ma occorre tener conto anche delle implicazioni derivanti dalle formalità della pubblicità immobiliare.

L'esigenza di tutela dei diritti dei terzi non arriva tuttavia al punto di escludere che gli effetti retroattivi della sanatoria valgano esclusivamente fra le parti, ma nel senso che gli stessi effetti rilevano anche verso i primi, ma tenendo conto del meccanismo della pubblicità immobiliare.

Più precisamente, nell'ipotesi di conflitto tra più aventi causa dal medesimo autore, in cui il primo abbia acquistato con un atto invalido ma trascritto in data precedente, e il secondo con atto valido ma trascritto in data successiva, la norma applicabile per risolvere il conflitto non sarà l'art. 2644 cod. civ. che presuppone la validità dei contratti posti in essere dal comune autore ⁽³³⁾. Questo perché stante l'invalidità e improduttività di effetti, non è più possibile fare affidamento alla priori-

tà della trascrizione, dovendo invece basarsi per stabilire la prevalenza, ai principi che governano la validità negoziale: per cui tra un negozio invalido e un secondo valido, posto in essere dallo stesso proprietario a vantaggio di due soggetti distinti prevarrà il negozio valido, ancorché posto in essere e trascritto successivamente ⁽³⁴⁾.

Quando invece l'atto nullo venga successivamente sanato con la conferma (che come detto opera rimuovendo il vizio rendendo valido ed efficace l'atto *ab origine*) è destinata a riprendere vigore la priorità della trascrizione ma non basata al tempo in cui è stato trascritto l'atto viziato e successivamente confermato, bensì al tempo in cui è stato trascritto l'atto di sanatoria.

Questo perché, come già detto, l'effetto tipico della pubblicità immobiliare può dirsi pienamente operativo solo quando essa ha ad oggetto atti validi, sicché conta esclusivamente il momento in cui essa viene posta in essere per un atto valido, astrattamente idoneo a produrre l'effetto reale. Se il momento in cui ciò avviene è quello della pubblicità dell'atto di sanatoria, è dalla data della trascrizione di quest'ultimo che occorre comparare i tempi di priorità.

Incerte sono anche le modalità con cui procedere alla pubblicità degli atti di conferma, e cioè se con trascrizione autonoma ovvero con semplice annotazione.

Sembrano deporre a favore della necessità di procedere ad autonoma trascrizione dell'atto i seguenti rilievi.

Innanzitutto l'annotazione è prevista dall'art. 2655 c.c. in casi tassativi (tant'è che si dice che essa non possa essere utilizzata oltre le ipotesi espressamente previste), e tutti caratterizzati dal fatto che, in linea generale, è intervenuto successivamente alla trascrizione, un atto o un evento destinato a far venir meno gli effetti dell'atto (dichiarazione di nullità, sentenza di annullamento, o risoluzione), non invece un *avvenimento inteso ad attribuire efficacia all'atto*, come avviene nel caso della sanatoria dell'atto nullo. L'annotazione, in sostanza, costituisce una formalità accessoria che ha lo scopo di descrivere il venir meno degli effetti di un atto che nasce valido, oppure di registrare la fine di un periodo di incertezza degli effetti che caratterizza un atto fin dalla sua nascita, ma non ha certo la funzione di conferire validità all'atto pubblicato in precedenza che quella validità non ha, così che possa utilizzarsi per confermare un atto che nasce radicalmente invalido ⁽³⁵⁾.

L'altra considerazione che spinge a dire che l'atto di conferma debba costituire oggetto di autonoma trascrizione, risiede nel fatto che l'eventuale trascrizione eseguita è invalida.

Va osservato infatti che legge di semplificazione non ha toccato il comma 2 dell'art. 30 del T.U sull'edilizia che, oltre a sancire la nullità dell'atto mancante del CDU o della dichiarazione di vigenza, fissa il divieto di eseguire la trascrizione di tale atto e, come sostenuto in dottrina ⁽³⁶⁾, la conseguente invalidità della formalità

pubblicitaria eventualmente eseguita. Diversamente da quanto previsto per gli atti aventi ad oggetto edifici, nulli ex art. 46 dello stesso Testo Unico, e per i quali nessun divieto di eseguire la pubblicità immobiliare è stabilita.

6. Atti esteri

Le considerazioni fin qui svolte sulla conferma prevista dal nuovo comma 4 *bis* dell'art. 30 del T.U., possono spendersi anche per l'ipotesi che la conferma riguardi un atto estero.

Il comma 6 dell'art. 12 della legge n. 246 consente infatti di procedere alla sanatoria degli atti esteri che trasferiscono terreni (ma anche fabbricati, in considerazione del richiamo all'art. 46 del T. U. edilizia), stabilendo che le modalità necessarie per procedere alla conferma, previste negli articoli 30 e 46 del T. U., possono essere attuate in sede di verbale di deposito ex art. 106 n. 4 della L.N..

Tale previsione, come noto, si colloca perfettamente negli auspici del notariato che ripetutamente aveva affermato la possibilità di sanare le nullità degli atti traslativi dei terreni e fabbricati, in sede di verbale di deposito di atti esteri ⁽³⁷⁾.

La novella conferma quindi che è possibile ricevere in deposito ex art. 106 n. 4 L.N., l'atto estero avente ad oggetto "trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni" al quale non sia stato allegato il certificato di destinazione urbanistica o nel quale non è stata resa la dichiarazione di vigenza. L'atto estero, nato senza certificato di destinazione urbanistica, deve essere completato in sede di deposito con la consegna del documento al notaio e oggi, dopo la legge di semplificazione, anche con la dichiarazione di vigenza.

La possibilità legislativamente prevista di sanare in sede di verbale ex art. 106 n. 4 L.N., gli atti esteri che violano l'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, sembra rispondere alla domanda che (prima dell'attuale legge di semplificazione) ci si poneva, e cioè se la *sanzione* della nullità prevista dall'art. 30 fosse o meno una norma di applicazione necessaria e quindi se quella sanzione rientrasse tra le finalità considerate prioritarie e protette dall'ordinamento che avevano determinato il legislatore ad emettere la disposizione stessa, ovvero non vi rientrasse, essendo "l'oggetto e lo scopo" a fondamento della disposizione interamente assorbiti dal *precetto* che poneva il divieto di ricevere gli atti in esame.

La risposta a tale domanda è stata nel senso che la previsione di quella nullità è estranea "all'oggetto e allo scopo" dell'art. 30 quale norma di applicazione necessaria; essa pertanto non si è ritenuta destinata a soddisfare direttamente l'interesse pubblico coincidente con il bene-territorio e quindi delle regole di programmazione e di tutela dell'*habitat* in cui l'uomo vive, lavora e realizza la propria personalità. Probabilmente la ricostruzione del quadro normativo nella sua interezza come sopra

proposto conforta in tale soluzione.

Mauro Leo

-
- 1) La forma, specie con riferimento ai testimoni, risulta indubbiamente più alleggerita, ciò contribuendo a rendere meno "barocchi" gli atti e le autentiche notarili (qui la modifica è all'art. 1 della legge 2 aprile 1943, n. 226) apposte in calce a scritture private. Per queste ultime si registra comunque un nuovo formalismo, rappresentato dalla conservazione a raccolta secondo quanto risultante dal novellato art. 72 L.N.
 - 2) Da segnalare le ripercussioni della novità legislativa in esame anche in altri ambiti, diversi da quelli tradizionalmente legati agli atti negoziali. Come ad esempio le procedure esecutive immobiliari, profondamente riformate dopo la legge n. 80 del 14 maggio 2005 - di conversione del decreto legge n. 35 del 14 marzo 2005 - dopo la legge n. 263 del 28 dicembre 2005 e dopo la legge 24 febbraio 2006 n. 52; in quest'ambito è da ritenere che la conferma della nullità degli atti traslativi dei terreni prevista dal comma 4-*bis* dell'art. 30 del T.U. edilizia vada ad integrare la previsione di cui al nuovo art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. sull'avviso d'asta.
 - 3) "Gli atti di cui al secondo comma del presente articolo, ai quali non sono stati allegati i certificati di destinazione urbanistica, possono essere confermati anche da una sola delle parti, o dai loro aventi causa, mediante atto redatto nella stessa forma del precedente, al quale sia allegato un certificato contenente prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree attinenti al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare"
 - 4) Pubblicata in *Notariato*, 2004, pag. 350 con nota di A. RUOTOLO.
 - 5) Che avevano fatto parlare di "conferma impossibile", anche per quanto concerne l'applicazione della disciplina della pubblicità sanante (cfr. TRAPANI, *La circolazione giuridica dei terreni*, in corso di pubblicazione, per gentile concessione dell'A.)
 - 6) Il 5 ottobre e l'11 novembre 2004. Si riporta il testo integrale del provvedimento:
"ART. 1 (*Soppressione dell'obbligo di comunicazione ai comuni*) L'articolo 30, comma 6, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, meramente riproduttivo dell'articolo 18, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è abrogato.
2. Nell'articolo 47, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, meramente riproduttivo dell'articolo 21, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è soppresso il periodo: "l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale."
ART. 2 (*Modificazioni all'articolo 7 della legge 12 agosto 1993, n. 310 concernenti la soppressione dell'obbligo di comunicazione alle questure*) A decorrere dal 1° gennaio 2007, il comma 1 dell'articolo 7 della legge 12 agosto 1993, n. 310, è sostituito dai seguenti:
"1. I notai che ricevono atti o autenticano scritture private aventi ad oggetto trasferimenti di terreni nei comuni nei quali vige il sistema del libro fondiario di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, comunicano, entro il mese successivo a quello della stipula, al questore del luogo ove è ubicato l'immobile i dati relativi alle parti contraenti, o loro rappresentanti, al bene compravenduto e al prezzo indicato.
1-*bis*. Qualora sulla base di elementi comunque acquisiti vi sia la necessità di verificare se un atto negoziale sia stato posto in essere per le finalità indicate nell'articolo 12-quinquies, comma 1, del decreto-legge 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356, il questore può richiedere al notaio rogante o autenticante copia del-

l'atto e al notaio competente copia di ogni altro atto o contratto che sia connesso o comunque collegato con l'atto negoziale per il quale è stata fatta inizialmente la richiesta."

ART. 3 (*Consultazione a distanza degli archivi dei Servizi di pubblicità immobiliare*) 1. Il Ministero dell'interno e l'Agenzia del territorio, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, stipulano una convenzione per la consultazione a distanza degli archivi dei Servizi di pubblicità immobiliare, come disciplinata dal decreto in data 10 ottobre 1992 del Ministro delle finanze e del Ministro di grazia e giustizia pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 295 del 16 dicembre 1992.

ART. 4 (*Trasmissione periodica delle trascrizioni*) 1. L'Agenzia del territorio ed il Ministero dell'interno regolano la trasmissione mensile al predetto Ministero dei dati contenuti nelle formalità di trascrizione relative agli atti aventi ad oggetto i trasferimenti di terreni con una convenzione, stipulata entro il 1° luglio 2006, che definisce altresì il rimborso dei costi sostenuti per la trasmissione telematica dei dati.

2. Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede con gli ordinari stanziamenti di bilancio

- 7) Che pure sottendono ad interessi meritevoli di tutela, come la semplificazione e sburocratizzazione dell'attività amministrativa.
- 8) Non invece il contrario, in cui l'erronea indicazione dei dati identificativi del bene concerne il solo atto dispositivo mentre il CDU riporti correttamente quei dati. In tale ipotesi la strada praticabile, come evidenziato da G. TRAPANI, *op. cit.*, è quella della rettifica e non della conferma in esame.
- 9) Sul tema si rinvia allo studio CNN, *Contenuto del certificato di destinazione urbanistica ed attività notarile* (est. A. Ruotolo e M. Catalozzi) in *CNN Studi e materiali*, 2003, 423.
- 10) In tale ipotesi l'atto stipulato è perfettamente equiparabile a quello privo del certificato di destinazione urbanistica che non sia stato mai richiesto ovvero che, rilasciato, non sia stato "formalmente" allegato, cioè che nel corpo dell'atto non siano stati richiamati gli estremi del documento che non è stato poi annesso. Diversa da quest'ultima ipotesi, infatti, è quella in cui il certificato – lungi dalla sua insussistenza - è stato richiamato nel corpo dell'atto, è stata resa la dichiarazione di vigenza, ma non è stato materialmente allegato per un errore in sede di rilegatura. Per quest'ultima fattispecie, come correttamente evidenzia G. Trapani. *op. cit.*, è impensabile sia il ricorso alla categoria della nullità sia il ricorso alla possibilità di confermare in qualsiasi modo l'atto in questione. La soluzione concreta del recupero del documento smarrito e della sua unione stabile all'atto al quale esso accede costituisce, senz'altro, l'opzione alla quale ricorrere in tale fattispecie.
- 11) G. TRAPANI, *op. cit.*; G. MENGOLI, *Compravendita immobiliare e normativa urbanistica*, Milano, 1990, 404. In senso contrario CNN, *Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Criteri applicativi*, in *Condono edilizio*, Milano, 1999, 44, sulla premessa di considerare la dichiarazione di vigenza come condizione di efficacia e non di validità del certificato. Opinione questa espressa prima della nota pronuncia della Cassazione del 23 ottobre 1992, n. 11568 (in *Riv. Not.* 1992, 1511), secondo la quale la dichiarazione di vigenza costituisce elemento essenziale di validità del certificato.
- 12) Cass. 23 ottobre 1992 n. 11568 in *Riv. not.* 1992, 1511.
- 13) Cass. n. 1801 del 1949.
- 14) Su entrambi i profili G. TRAPANI, *op. cit.* In senso contrario G. SANTARCANGELO, *Condono edilizio*, Milano, 1991, 298 ss.
- 15) Che non appare peraltro particolarmente significativo, posto che – per un verso - il riferimento all'"alienante" senza altre precisazioni, non può escludere che questo possa farsi coincidere con "chiunque degli alienanti" e – per l'altro verso - che qualora nell'atto manchi del tutto l'indicazione della provenienza della dichiarazione dall'alienante, sul piano interpretativo si è considerato "pacifico ritenere la piena validità in quanto sono le norme stesse che nel silenzio dell'atto provvedono a configurarne la provenienza"; in tale senso CNN, *Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Criteri applicativi*, *op. cit.*, 40
- 16) CNN, Ufficio Studi, parere n. 4024.
- 17) La dichiarazione di vigenza resa dall'acquirente, avrebbe come effetto di limitare certamente eventuali iniziative giurisdizionali da parte di questo soggetto in ordine ad errori denunciati in ordine alle caratteristiche del bene.
- 18) G. CASU, *Donazione con accettazione separata e autocertificazione di parte richieste a pena di nullità*, in *Studi e Materiali del CNN*, VI.1, Milano, 2001, 283.

- 19) G. CASU, *op. cit.* 287 ss.; G. TRAPANI, *op. cit.*
- 20) G. TRAPANI, *op. cit.*
- 21) C.M. BIANCA, *Diritto civile. Il contratto*, Milano, 1987, 53.
- 22) G. SANTARCANGELO, *op. cit.*, 242.
- 23) Cass. 23 ottobre 1992 n. 11568 *cit.*
- 24) G. TRAPANI, *op. cit.*
- 25) G. TRAPANI, *op. cit.*
- 26) G: CASU, Nullità e conferma di atto nullo nella legislazione edilizia tra dubbi e certezze, *CNN, studio n. 5487, inedito.*
- 27) Appare più un caso di scuola la domanda se in luogo di questa dichiarazione di vigenza (che potremmo definire, in linea con l'analogo certificato, "storica") sia possibile allegare direttamente il certificato "storico". A chi non ritiene possibile procedere a tanto, posto che la legge non consente rimedi alternativi per eliminare la nullità derivante dalla mancanza della dichiarazione di vigenza (G. TRAPANI, *op. cit.*), è possibile replicare, per aprire ad una possibile risposta positiva, che se la mancanza di dichiarazione di vigenza è da equiparare alla mancanza del certificato, non si comprende per quale ragione l'atto non possa essere completato direttamente con la produzione e allegazione del certificato "storico" all'atto di conferma. All'interno di questo atto, pertanto, la produzione e l'allegazione del certificato si atterrebbe come quella di un comportamento al quale la legge ricollega invariabilmente un determinato valore giuridico e che autorevole Dottrina (F. SANTORO PASSARELLI, in *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1989) classificherebbe come dichiarazione tipica o con valore legale tipico. Valgono inoltre, anche in questo caso, le considerazioni esposte alla fine del paragrafo 2.
- 28) Ma l'argomento sembra oggi meno importante alla luce dell'equiparazione, almeno sotto il profilo del controllo di legalità, della scrittura privata all'atto pubblico, secondo quanto risulta dal nuovo art. 28 L.N. modificato dall'art. 12 co. 1 lett. a) della legge 246/2005
- 29) *Abrogazione dell'art. 3, comma 13-ter del decreto legge 27 aprile 1990, n. 90, convertito con legge 26 giugno 1990, n. 165*, CNN, studio n. 4407, est. G. Casu.
- 30) Può anche accadere che stipulato l'atto di conferma, la sanzione disciplinare sia stata irrogata e il notaio non abbia ancora iniziato a scontarla, oppure la stia scontando. In tali casi è da ritenere, diversamente da quanto ritenuto nello studio n- 4407 citato, che il notaio condannato debba ottenere apposita sentenza per rimuovere il provvedimento disciplinare irrogato.
- 31) A cui deve aggiungersi quello fiscale, come quello ricavabile dall'art. 3 della Tariffa allegata al T.U. imposte ipotecarie e catastali (Dlgs. 31 ottobre 1990 n. 347) che prevede fiscalmente la trascrizione degli atti di conferma.
- 32) Studio n. 5487 *cit.*
- 33) Cass. 15 dicembre 1975 n. 4122 e, da ultimo Cass. 20 aprile 2001, n. 5894.
- 34) Studio n. 5487 *cit.*
- 35) G. CASU, nel citato studio n. 5487, ricorda che l'annotazione obbedisce ad una serie di finalità come ad esempio: a) circoscrivere l'effetto dell'atto trascritto nei confronti del pubblico che consulta i registri immobiliari; b) consentire a colui che ha annotato di utilizzare tale posizione giuridica nelle successive vicende del bene interessato; c) indicare su registri immobiliari l'avveramento della condizione: in tal caso l'annotazione ha lo scopo di completare il vuoto esistente nel negozio giuridico posto in essere, dovuto all'indicazione nell'atto trascritto che gli effetti sono temporaneamente incerti perché subordinati all'avveramento o al mancato avveramento di un evento condizionale.
- Ad analoga conclusione pervengono L. FERRI – P. ZANELLI, *Trascrizione immobiliare*, in *Commentario Scialoja e Branca*, Bologna-Roma, 1995, p. 346, nota 4, i quali affermano espressamente che va trascritto l'atto di conferma.
- 36) Da G. TRAPANI, *op. cit.*
- 37) *Deposito di atto estero privo del certificato di destinazione urbanistica*, studio del CNN, est. M. Leo, in *Studi e materiali*, 1/2005, 162.

(Riproduzione riservata)