



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

**NUOVE REGOLE
PER LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
TRA SEMPLIFICAZIONI E GARANZIE**
Le proposte del notariato



A Cura del Consiglio Nazionale del Notariato
Settore Legislativo
Novembre 2012
Pubblicazione fuori commercio

SOMMARIO

PRESENTAZIONE	pag. 5
<i>Giancarlo Laurini</i>	
<i>Giuseppe Celeste</i>	
LA SICUREZZA DELLA CIRCOLAZIONE GIURIDICA IMMOBILIARE MODIFICHE LEGISLATIVE IN MATERIA DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE E DI SUCCESSIONE NECESSARIA.....	9
IL CONTRATTO DI FIDUCIA.....	87
LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE SUCCESSORIE IL CERTIFICATO DI SUCCESSIONE.....	99
LA RIFORMA DEL PROCEDIMENTO DI COSTITUZIONE DELLE PERSONE GIURIDICHE.....	111
LA TUTELA DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE.....	137

PRESENTAZIONE

Il Consiglio Nazionale del Notariato, proseguendo nel percorso iniziato nell'ottobre dello scorso anno al Congresso di Torino, ha messo a punto anche quest'anno alcune proposte normative, che vogliono essere un contributo all'adeguamento dell'ordinamento giuridico alle più moderne esigenze di semplificazione delle procedure senza pregiudicare la certezza e la sicurezza dei rapporti giuridici.

In questa prospettiva, sono stati predisposti cinque interventi, di cui tre sono destinati ad incidere sulla disciplina già esistente e recano rispettivamente: misure per garantire certezza alla *circolazione giuridica immobiliare* e modifiche alla disciplina della *successione necessaria*; misure per colmare le lacune ed innovare la disciplina degli *immobili da costruire*, di cui al decreto legislativo n. 122 del 2° giugno 2005; misure destinate a semplificare il procedimento di costituzione delle *persone giuridiche* disciplinato dal libro I del codice civile. Le restanti due proposte, invece, sono volte ad introdurre nel nostro ordinamento giuridico nuovi istituti e, segnatamente, il *certificato di successione* ed il *contratto di fiducia*.

Nel predisporre tali interventi il notariato ha tenuto presente quanto evidenziato nel rapporto *Doing Business 2012* della World Bank in cui tra le proposte più significative suggerite al fine di rilanciare la crescita economica si ritrovano quelle della pubblicità immobiliare (*Registering property*: in cui l'Italia è comunque immeritabilmente all'84° posto), della protezione degli investitori (*Protecting investors*: in cui l'Italia è al 65° posto) e della realizzazione coattiva delle pretese contrattuali e creditorie (*Enforcing contracts*: in cui l'Italia è al 158° posto).

Per quanto attiene alla circolazione immobiliare, gli interventi proposti si pongono nella medesima direzione di recenti riforme quali quelle in tema di conformità catastale, quelle che vanno via via perfezionando il processo di informatizzazione, o l'introduzione degli artt. 2643, n. 2-bis, 2645-*quater*, 2668-*bis* e 2668-*ter* c.c., per rafforzare l'efficacia dell'attuale sistema pubblicitario italiano.

Le riforme predisposte pur essendo "a costo zero", sono particolarmente incisive e aumentano la sicurezza per i terzi acquirenti e per i creditori ipotecari, agevolando nel contempo il ricorso al credito.

Nell'ambito dello stesso progetto, inoltre, sono stati elaborati alcuni interventi tendenti a riformare la sempre attuale disciplina della *protezione dei legitti-*

mari, contemperandola, in chiave più moderna, con l'esigenza di agevolare la circolazione immobiliare e la concessione del credito. Infatti, la tutela "reale", oggi garantita quasi incondizionatamente ai legittimari anche nei confronti dei terzi di buona fede, che contrattano con i beneficiari delle donazioni e delle disposizioni testamentarie lesive di legittima, non appare più adeguata ai principi di proporzionalità e ragionevolezza, e pregiudica gravemente le esigenze della circolazione immobiliare.

In considerazione di ciò quindi, pur nella sostanziale conservazione degli strumenti di protezione accordati ai legittimari e in subordine alla più drastica proposta di soppressione dell'efficacia reale dell'azione di riduzione presentata lo scorso anno al Congresso di Torino (che sicuramente va privilegiata per il suo più forte effetto positivo sulla circolazione immobiliare), si è tentato di realizzare un certo bilanciamento degli interessi, sia abbreviando i termini entro i quali è possibile agire nei confronti dei terzi subacquirenti (grazie anche agli strumenti offerti dalla pubblicità immobiliare), sia consentendo ai legittimari di disporre dell'azione di restituzione nei confronti dei suddetti terzi, rinunciandovi (ferma restando l'azione di riduzione nei confronti dei donatari, eredi o legatari, a cui è possibile rinunciare solo dopo l'apertura della successione).

La *seconda* proposta è volta invece ad introdurre nel nostro ordinamento giuridico il contratto di fiducia, analogamente a quanto avvenuto in Francia che, pur non avendo ratificato la Convenzione dell'Aja, nel 2007 lo ha introdotto nel suo ordinamento.

Il Notariato, sulla base dell'esperienza francese, ha voluto seguire la tradizione culturale del negozio fiduciario e del contratto di mandato, approntando una disciplina in grado di superare le debolezze del negozio fiduciario e la mancanza di opponibilità ai terzi del mandato, predisponendo misure in grado di assicurare pubblicità al vincolo e allo stesso contratto.

Anche la *terza* proposta è volta ad introdurre un nuovo istituto nell'ordinamento giuridico italiano in linea con le scelte adottate dal legislatore comunitario. Si tratta, in particolare, del *certificato di successione*, che è attualmente disciplinato anche dal Regolamento UE 650/2012 del Parlamento e del Consiglio, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il 27 luglio 2012 in materia di competenza, legge applicabile, riconoscimento ed esecuzione delle decisioni e degli atti pubblici in materia di successioni, e di creazione di un certificato successorio europeo.

Il certificato di successione mira, in particolare, a consentire che una successione con implicazioni transfrontaliere sia regolata in modo rapido ed efficace. Infatti con tale documento l'erede, il legatario, l'esecutore testamentario o l'amministratore di eredità sono messi in grado di dimostrare con facilità la loro qualità ed esercitare i propri diritti anche in un diverso Stato membro nel quale si trovino i beni caduti in successione.

Il certificato in questione è destinato ad avere efficacia sul piano probatorio, in quanto si presume fino a prova contraria che la persona indicata come erede o come legatario sia titolare dei diritti enunciati nel certificato, così come si presume che l'esecutore testamentario o l'amministratore della successione siano titolari dei poteri e degli obblighi enunciati nell'atto

La *quarta* proposta incide sulla disciplina vigente in tema di riforma del procedimento di costituzione delle persone giuridiche. Tale proposta, in particolare, persegue l'obiettivo di semplificare la procedura attualmente prevista per il riconoscimento della personalità giuridica delle associazioni e delle fondazioni, dettando una disciplina analoga a quella prevista per l'omologazione delle società di capitali.

L'*ultima* proposta è volta a modificare la disciplina degli immobili da costruire, rafforzando la sicurezza della compravendita immobiliare alla luce delle situazioni di rischio contrattuale in cui in questi anni si è venuto a trovare frequentemente l'acquirente di tali immobili e che hanno ingenerato incertezza nel mercato immobiliare.

Un particolare ringraziamento al "Gruppo legislativo" del CNN per l'impegno profuso nel mettere a punto le proposte.

Napoli, novembre 2012

Giancarlo LAURINI
Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato

Giuseppe CELESTE
Coordinatore del Gruppo Legislativo

La sicurezza della circolazione
giuridica immobiliare.
Modifiche legislative in materia di pubblicità
immobiliare e di successione necessaria*

* Si ringrazia il notaio dottor Gaetano Petrelli.



RELAZIONE

Tra gli obiettivi di ogni sistema di pubblicità immobiliare vi è quello della tendenziale “completezza” delle relative risultanze, che nel loro insieme devono essere idonee a rispecchiare il più possibile la realtà giuridica sostanziale (nei sistemi dei libri fondiari di tradizione germanica si parla di *Vollständigkeit des Grundbuchs*; nei sistemi *Torrens*, presenti in gran parte dei paesi di *common law*, si parla di *Mirror principle*). Un tale obiettivo è stato perseguito, mediante progressivi miglioramenti della legislazione civile, anche in Italia, a partire dalla c.d. legislazione di guerra (1916-1918), e successivamente con il codice civile del 1942 e la legislazione speciale successiva, che hanno progressivamente ampliato il novero delle fattispecie soggette a trascrizione o annotazione¹. Il presente articolo modifica, pertanto, una serie di disposizioni del codice civile, al fine di soddisfare le istanze che la dottrina ha da tempo avanzato², coordinando nel contempo – nei limiti del possibile – le previsioni del codice civile con quelle della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499/1929.

Viene, quindi, innanzitutto ricompreso tra gli effetti per cui è obbligatoria la trascrizione anche la “*modifica del diritto di proprietà e della comunione dei diritti reali*”, armonizzando il diritto comune con quello speciale tavolare (l’art. 8, n. 1, della legge tavolare contempla, infatti, oltre all’acquisto e all’estinzione anche la “*modifica*” di tutti i diritti tavolari, e non solo dei diritti reali di godimento³. Ciò consente, tra l’altro, di eliminare qualsiasi dubbio in ordine alla trascrivibilità delle *limitazioni al diritto di proprietà individuale, inserite nei regolamenti di condominio*, anche quando queste ultime non si configurano come vere e proprie servitù.

1 PETRELLI, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, p. 697 ss.

2 V. per tutti GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da Sacco, Torino, 2012, p. 57 ss., p. 76 nota 20, e p. 115; PETRELLI, *L’evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009; BARALIS, *La pubblicità immobiliare fra eccezionalità e specialità*, Padova, 2010.

3 GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 76, nota 20.

In secondo luogo, viene chiarito – mediante modifica dell’articolo 2645 del codice civile, ed in adesione all’interpretazione estensiva di quest’ultimo da tempo prevalsa in giurisprudenza, ed accolta da parte della dottrina⁴ – che i “*diritti immobiliari*”, ivi menzionati, *sono tutti quelli opponibili ai terzi in base al diritto sostanziale*, ancorché non espressamente contemplati dall’articolo 2643 del codice: una categoria generale, quella del “diritto immobiliare”, che consente di adeguare automaticamente il sistema pubblicitario alle modificazioni del diritto sostanziale, consentendo la pubblicità di diritti aventi carattere di realtà anche in assenza di una specifica disposizione di legge sul punto (un esempio per tutti può essere quello della multiproprietà, ma si pensi anche alla pubblicità del patto di riscatto o di riservato dominio). Inoltre, viene fatto riferimento nell’articolo 2645 anche all’articolo 2645-*bis*: previsione, quest’ultima, che consente di estendere le previsioni in materia di trascrizione con effetti prenotativi – contenute in detto articolo – anche a fattispecie aventi effetti “analoghi” a quelli del contratto preliminare ma con esso non coincidenti (si pensi, a titolo esemplificativo, al patto di opzione o al preliminare unilaterale).

Sempre con l’obiettivo dell’incremento della completezza delle risultanze dei registri immobiliari è stato modificato l’art. 2648 c.c., prevedendosi espressamente la trascrizione (sulla base di una sentenza ma anche di un atto negoziale di accertamento) del c.d. *acquisto ex lege dell’eredità* (come, ad esempio, quello che si realizza, senza necessità di accettazione, in caso di possesso ultratrimestrale di beni ereditari non accompagnato dalla redazione dell’inventario, *ex art. 485 c.c.*), e dell’acquisto del c.d. *legato ex lege* (quale, in particolare, il legato del diritto di abitazione al coniuge, *ex art. 540 c.c.*). Fattispecie delle quali la migliore dottrina ritiene necessaria la trascrizione⁵, la cui attuazione però si è fino ad oggi scontrata con l’assenza di una norma che espressamente la disciplini.

La modifica dell’articolo 2651 del codice civile è finalizzata a consentire la trascrizione dell’accertamento di fattispecie acquisitive a titolo originario – oltre che degli altri casi rientranti nella disposizione stessa – anche quando

4 PETRELLI, *L’evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 210 ss.

5 V. per tutti GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 115 ss.; PETRELLI, *L’evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 319, ed ivi citazioni.

detto accertamento non è eseguito con sentenza, bensì con atto autentico formato dalle parti interessate. Si tratta di un'esigenza particolarmente sentita, considerata l'opportunità di evitare le spese ed i tempi necessari al fine di ottenere un giudicato di accertamento, quando tutte le parti interessate hanno raggiunto un accordo e sono disponibili a formalizzarlo a mezzo di un negozio di accertamento⁶. Si pensi, in particolare, all'accertamento dell'acquisto per usucapione, con riferimento al quale la giurisprudenza ha avuto di recente modo di pronunciarsi in occasione della richiesta di trascrizione di accordi conciliativi emessi all'esito di procedimenti di mediazione, ai sensi del d. lgs. 4 marzo 2010, n. 28⁷.

Anche la modifica dell'articolo 2655 del codice civile recepisce – oltre ad una prassi diffusa – le istanze della migliore dottrina, la quale in primo luogo ha ravvisato l'esigenza di attribuire all'annotazione ivi prevista i medesimi effetti della trascrizione delle domande giudiziali, quando la stessa non abbia avuto luogo: si pensi, ad esempio, ad una sentenza che pronunci la risoluzione, o l'annullamento, di un contratto, ove non risulti trascritta la domanda ai sensi dell'art. 2652, n. 1 o n. 6, c.c.⁸. La medesima dottrina ha da tempo evidenziato sulla base del c.d. "principio di verità" l'esigenza di adeguare nel tempo, mediante la c.d. *pubblicità accessoria rappresentata dall'annotazione*, le risultanze dei registri immobiliari nei casi in cui la formalità principale di trascrizione o iscrizione non corrisponda alla realtà sostanziale, e sia quindi inesatta (originariamente, o per vicende successive), senza necessità di specifiche disposizioni di legge che volta per volta contemplino i singoli casi di annotazione⁹. Esigenza di verità che del resto risponde ad importanti interessi pubblici, anche di natura fiscale, evidenziati

6 Cfr. in particolare BARALIS, *Negozi accertativi in materia immobiliare, tipologia, eventuali limiti all'autonomia privata. Problemi di pubblicità immobiliare specie per il negozio che accerti l'usucapione*, in *Studi e materiali*, a cura del Consiglio nazionale del notariato, 2008, 2, p. 519; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 348 ss.

7 Cfr. ad esempio Trib. Roma 22 luglio 2011, in *Notariato*, 2012, p. 136.

8 GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 172.

9 GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 57 ss.; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 173 ss.

anche dalla recente normativa in materia di conformità tra risultanze catastali e dei registri immobiliari (art. 29, comma 1-*bis*, della legge n. 52/1985). Per le medesime ragioni si è ritenuto necessario consentire l'annotazione ai sensi dell'art. 2655 anche in base ad atti unilaterali, e non solo convenzioni (si pensi alla rinuncia al legato, che non è atto bilaterale, e che secondo la migliore dottrina è oggetto di annotazione a norma dell'art. 2655¹⁰).

Anche la modifica dell'art. 2668 del codice civile recepisce l'orientamento della giurisprudenza prevalente, che ammette la *cancellazione delle formalità eseguite illegittimamente*, pur in difetto di specifiche disposizioni di legge sul punto, sganciandola dai rigorosi presupposti previsti nei commi 1 e 4 (e quindi dalla necessità di sentenza passata in giudicato), e consentendo la cancellazione anche in base a provvedimento di urgenza (proprio perché la trascrizione illegittima può provocare gravi danni alla circolazione giuridica, e spesso ne è urgente l'eliminazione). Il tutto con riferimento a qualsiasi trascrizione eseguita senza fondamento giuridico, e non solamente alla trascrizione delle domande giudiziali¹¹.

La modifica dell'art. 2909 del codice civile, nel fare salve le norme sull'acquisto in buona fede dei beni mobili e sulla trascrizione, rimedia ad un difetto di coordinamento, che ha condotto alcuni interpreti a ritenere – con particolare riguardo agli immobili – che anche un giudicato occulto (in quanto non assoggettato a pubblicità legale) sia senz'altro opponibile ai terzi proprio in forza del suddetto art. 2909¹². La formula aggiunta alla fine di questo articolo, riprendendo quella dell'ultimo comma dell'art. 111 c.p.c., consente di evitare tale grave conseguenza, estremamente pericolosa ai fini della sicurezza della circolazione giuridica.

10 GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 60; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 192; GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, in *Il codice civile, commentario*, diretto da Schlesinger, Milano, 1998, p. 226 ss.

11 GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 19 ss.; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, cit., p. 195 ss.

12 GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 125.

ARTICOLATO

Articolo 1

Attenuazione del c.d. principio di tassatività delle ipotesi di trascrizione.

- a) nell'articolo 2643 del codice civile, al numero 1, dopo la parola "trasferiscono" sono inserite le parole "o modificano";
- b) nell'articolo 2643 del codice civile, al numero 3, dopo la parola "costituiscono" sono inserite le parole "o modificano";
- c) nell'articolo 2645 del codice civile, alle parole "o a diritti immobiliari" sono sostituite le parole "o a qualsiasi diritto immobiliare opponibile a terzi"; le parole "menzionati nell'articolo 2643" sono sostituite dalle parole "menzionati negli articoli 2643 e 2645-bis";
- d) nell'articolo 2648, la rubrica è sostituita dalla seguente: "Acquisto dell'eredità e del legato"; al primo comma, dopo le parole "l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto" sono aggiunte le seguenti: "e, nonché l'acquisto dell'eredità senza accettazione, nei casi previsti dagli articoli 485 e 488 o da altre disposizioni di legge"; al terzo comma,

- dopo le parole "Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità," sono aggiunte le parole "o ha acquistato l'eredità senza accettazione nei casi previsti dalla legge"; le parole "sulla base di quell'atto, qualora esso risulti" sono sostituite dalle seguenti: "sulla base dell'atto che importa accettazione tacita o dell'accertamento dell'acquisto legale dell'eredità, qualora essi risultino"; alla fine del quarto comma, dopo le parole "estratto autentico del testamento" sono aggiunte le parole "o, ovvero su esibizione del solo certificato di morte nei casi di acquisto per legge del legato";
- e) l'articolo 2651 del codice civile è modificato come segue:

"Articolo 2651. Trascrizione di sentenze e altri atti.

Si devono trascrivere le sentenze e gli atti di accertamento da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643. Ai fini della trascrizione, gli atti di ac-

certamento sono preventivamente notificati agli intestatari catastali, i quali possono proporre opposizione dinanzi all'autorità giudiziaria. La trascrizione dell'atto di accertamento è eseguita decorsi tre mesi dalla notifica senza che sia stata proposta opposizione”.

- f) all'articolo 2655 del codice civile, alla fine del terzo comma è aggiunto il seguente periodo: “L'esecuzione dell'annotazione, nei casi in cui non sia stata trascritta la corrispondente domanda giudiziale, produce gli effetti di tale trascrizione”; prima dell'ultimo comma è aggiunto il seguente: “Si devono annotare gli atti o i fatti da cui derivino modificazioni al contenuto delle trascrizioni o iscrizioni già eseguite.”; nell'ultimo comma le parole “alla convenzione” sono sostituite dalle parole “all'atto”;
- g) all'articolo 2668 del codice civile, dopo l'ultimo comma è aggiunto il seguente: “Si devono cancellare le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni eseguite illegittimamente, quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente, anche con provvedimento di urgenza”;
- h) nell'articolo 2909 del codice civile, dopo le parole “aventi causa” sono

inserite le parole “, salve le norme sull'acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione”.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2643. Atti soggetti a trascrizione. Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili; 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta; 2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale; 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti; 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione; 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai 	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2643. Atti soggetti a trascrizione. Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) i contratti che trasferiscono o modificano la proprietà di beni immobili; 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta; 2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale; 3) i contratti che costituiscono o modificano la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti; 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione; 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai

<p>diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;</p> <p>7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;</p> <p>8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;</p> <p>9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;</p> <p>10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;</p> <p>11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;</p> <p>12) i contratti di anticresi;</p> <p>13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti</p>	<p>diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;</p> <p>7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;</p> <p>8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;</p> <p>9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;</p> <p>10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;</p> <p>11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;</p> <p>12) i contratti di anticresi;</p> <p>13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti</p>
--	--

<p>ti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.</p>	<p>ti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.</p>
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2645. Altri atti soggetti a trascrizione.</p> <p>Deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'articolo 2643, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi.</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2645. Altri atti soggetti a trascrizione.</p> <p>Deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a qualsiasi diritto immobiliare opponibile a terzi taluno degli effetti dei contratti menzionati negli articoli 2643 e 2645-bis, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi.</p>
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2648. Accettazione di eredità e acquisto di legato.</p> <p>Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto.</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2648. Acquisto dell'eredità e del legato</p> <p>Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto nonché l'acquisto dell'eredità senza accettazione, nei casi previsti dagli articoli 485 e 488 o da altre disposizioni di legge.</p>

<p>La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.</p> <p>Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.</p> <p>La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento.</p>	<p>La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.</p> <p>Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità o ha acquistato l'eredità senza accettazione nei casi previsti dalla legge, si può richiedere la trascrizione sulla base dell'atto che importa accettazione tacita o dell'accertamento dell'acquisto legale dell'eredità, qualora essi risultino da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.</p> <p>La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento ovvero su esibizione del solo certificato di morte nei casi di acquisto per legge del legato.</p> <p>La trascrizione prevista dal presente articolo deve essere eseguita obbligatoriamente, ai sensi dell'articolo 2671, dal pubblico ufficiale che procede alla pubblicazione del testamento o che riceve o autentica l'atto di accettazione espressa dell'eredità. In caso di atto che comporti accettazione tacita dell'eredità o accertamento dell'acquisto dell'eredità senza accettazione, è obbligato alla relativa trascrizione il pubblico ufficiale che riceve o autenti-</p>
---	--

	<p>ca l'atto medesimo, dal quale deve risultare la provenienza successoria. (vedi, quanto alla modifica dell'ultimo comma dell'art. 2648, infra a margine dell'art. 7 del presente progetto).</p>
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2651. Trascrizione di sentenze.</p> <p>Si devono trascrivere le sentenze da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643.</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2651. Trascrizione di sentenze e altri atti.</p> <p>Si devono trascrivere le sentenze e gli atti di accertamento da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643. Ai fini della trascrizione, gli atti di accertamento sono preventivamente notificati agli intestatari catastali, i quali possono proporre opposizione dinanzi all'autorità giudiziaria. La trascrizione dell'atto di accertamento è eseguita decorsi tre mesi dalla notifica senza che sia stata proposta opposizione”.</p>
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2655. Annotazione di atti e di sentenze.</p> <p>Qualora un atto trascritto o iscritto sia dichiarato nullo o sia annullato, risolto, rescisso o revocato, o sia soggetto a condizione risolutiva, la dichiarazione di nullità e, rispettiva-</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2655. Annotazione di atti e di sentenze.</p> <p>Qualora un atto trascritto o iscritto sia dichiarato nullo o sia annullato, risolto, rescisso o revocato, o sia soggetto a condizione risolutiva, la dichiarazione di nullità e, rispettivamente, l'annulla-</p>

mente, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revocazione, l'avveramento della condizione devono annotarsi in margine alla trascrizione o all'iscrizione dell'atto.

Si deve del pari annotare, in margine alla trascrizione della relativa domanda, la sentenza di devoluzione del fondo enfiteutico.

Se tali annotazioni non sono eseguite, non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico di colui che ha ottenuto la dichiarazione di nullità o l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revoca o la devoluzione o a favore del quale si è avverata la condizione. Eseguita l'annotazione, le trascrizioni o iscrizioni già compiute hanno il loro effetto secondo l'ordine rispettivo.

L'annotazione si opera in base alla sentenza o alla convenzione da cui risulta uno dei fatti sopra indicati; se si tratta di condizione, può eseguirsi in virtù della dichiarazione unilaterale del contraente in danno del quale la condizione stessa si è verificata

mento, la risoluzione, la rescissione, la revocazione, l'avveramento della condizione devono annotarsi in margine alla trascrizione o all'iscrizione dell'atto.

Si deve del pari annotare, in margine alla trascrizione della relativa domanda, la sentenza di devoluzione del fondo enfiteutico.

Se tali annotazioni non sono eseguite, non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico di colui che ha ottenuto la dichiarazione di nullità o l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revoca o la devoluzione o a favore del quale si è avverata la condizione. Eseguita l'annotazione, le trascrizioni o iscrizioni già compiute hanno il loro effetto secondo l'ordine rispettivo.

L'esecuzione dell'annotazione, nei casi in cui non sia stata trascritta la corrispondente domanda giudiziale, produce gli effetti di tale trascrizione.

Si devono annotare gli atti o i fatti da cui derivino modificazioni al contenuto delle trascrizioni o iscrizioni già eseguite. L'annotazione si opera in base alla sentenza o all'atto da cui risulta uno dei fatti sopra indicati; se si tratta di condizione, può eseguirsi in virtù della dichiarazione unilaterale del contraente in danno del quale la condizione stessa si è verificata.

Codice Civile	Codice Civile
<p>Art. 2668. Cancellazione della trascrizione.</p> <p>La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p> <p>Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti.</p> <p>Si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte, in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.</p> <p>Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p>	<p>Art. 2668. Cancellazione della trascrizione.</p> <p>La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p> <p>Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti.</p> <p>Si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte, in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.</p> <p>Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p> <p>Si devono cancellare le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni eseguite illegittimamente, quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente, anche con provvedimento di urgenza.</p>

Codice Civile	Codice Civile
<p>Art. 2909. Cosa giudicata. L'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa.</p>	<p>Art. 2909. Cosa giudicata. L'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa, salve le norme sull'acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione.</p>

RELAZIONE

La pubblicità immobiliare può assolvere adeguatamente alla propria funzione solo se le relative risultanze rispecchiano la realtà sostanziale nel modo più completo possibile. A tal fine, appare opportuno – nel coordinamento con la pubblicità realizzata a mezzo di altri pubblici registri, in particolare quelli dello stato civile – che prevalga la medesima pubblicità immobiliare, quale “regime speciale” di riferimento ai fini della circolazione dei diritti immobiliari, quando l’atto che si tratta di opporre abbia ad oggetto singoli beni immobili (principio, questo, di recente recepito dall’art. 2447-*quinquies*, comma 2, del codice civile). Come avviene, del resto, in gran parte dei sistemi europei di pubblicità immobiliare (tra gli altri, in particolare, Germania e Svizzera, ove le previsioni rispettivamente del § 892 BGB e dell’art. 973 ZGB prevalgono sulle altre norme, anche pubblicitarie, che regolano l’opponibilità ai terzi dei regimi matrimoniali).

Per tale ragione, si è resa necessaria la modifica dell’art. 2647 del codice civile, al fine di precisare che il vincolo derivante dal fondo patrimoniale, e l’esclusione di singoli beni immobili dalla comunione legale, sono opponibili ai terzi solo previa trascrizione dell’atto che dà luogo al corrispondente effetto giuridico. Ciò in quanto la pubblicità realizzata attraverso i registri di stato civile (annotazione della convenzione matrimoniale a margine dell’atto di matrimonio) è idonea a segnalare soltanto la modifica “generale” del regime patrimoniale della famiglia, ma non certo la modifica “speciale” che riguardi singoli beni immobili¹³. Senza considerare le difficoltà – e a volte l’assoluto difetto di conoscibilità giuridica delle suddette vicende – che possono nascere dal difetto di trascrizione, quando la convenzione matrimoniale è pubblicizzata presso un ufficio di stato civile di un comune molto distante, o addirittura all’estero.

La sostituzione del riferimento al patrimonio familiare con quello al fondo patrimoniale, al secondo comma dell’art. 2647 c.c., rimedia invece solamente ad un difetto di coordinamento, risalente alla legge di riforma del diritto di famiglia del 1975.

13 GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 67; OBERTO, *Comunione legale, regimi convenzionali e pubblicità immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 1988, II, p. 187.

ARTICOLATO

Articolo 2

Pubblicità immobiliare, opponibilità ai terzi delle convenzioni matrimoniali e dell'esclusione di beni dalla comunione legale.

“Nell'articolo 2647 del codice civile:

- a) al secondo comma le parole “patrimonio familiare” sono sostituite con le parole “fondo patrimoniale”;
- b) dopo il terzo comma, è aggiunto il seguente: “In ogni caso, il vincolo derivante dal fondo patrimoniale e l'esclusione di determinati beni immobili dalla comunione legale ai sensi dei commi primo e secondo non possono essere opposti ai terzi finché non siano trascritti”.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2647. Costituzione del fondo patrimoniale e separazione di beni. Devono essere trascritti, se hanno per oggetto beni immobili, la costituzione del fondo patrimoniale, le convenzioni matrimoniali che escludono i beni medesimi dalla comunione tra i coniugi, gli atti e i provvedimenti di scioglimento della comunione, gli atti di acquisto di beni personali a norma delle lettere c), d), e) ed f) dell'articolo 179, a carico, rispettivamente, dei coniugi titolari del fondo patrimoniale o del coniuge titolare del bene escluso o che cessa di far parte della comunione. Le trascrizioni previste dal precedente comma devono essere eseguite anche relativamente ai beni immobili che successivamente entrano a far parte del patrimonio familiare o risultano esclusi dalla comunione tra i coniugi. La trascrizione del vincolo derivante dal fondo patrimoniale costituito per testamento deve essere eseguita d'ufficio dal conservatore contemporaneamente alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte.</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2647. Costituzione del fondo patrimoniale e separazione di beni. Devono essere trascritti, se hanno per oggetto beni immobili, la costituzione del fondo patrimoniale, le convenzioni matrimoniali che escludono i beni medesimi dalla comunione tra i coniugi, gli atti e i provvedimenti di scioglimento della comunione, gli atti di acquisto di beni personali a norma delle lettere c), d), e) ed f) dell'articolo 179, a carico, rispettivamente, dei coniugi titolari del fondo patrimoniale o del coniuge titolare del bene escluso o che cessa di far parte della comunione. Le trascrizioni previste dal precedente comma devono essere eseguite anche relativamente ai beni immobili che successivamente entrano a far parte del fondo patrimoniale o risultano esclusi dalla comunione tra i coniugi. La trascrizione del vincolo derivante dal fondo patrimoniale costituito per testamento deve essere eseguita d'ufficio dal conservatore contemporaneamente alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte.</p>

	<p>In ogni caso, il vincolo derivante dal fondo patrimoniale e l'esclusione di determinati beni immobili dalla comunione legale ai sensi dei commi primo e secondo non possono essere opposti ai terzi finché non siano trascritti.</p>
--	---

RELAZIONE

L'articolo si propone di rafforzare la previsione che impone al notaio le verifiche di conformità oggettiva e soggettiva delle risultanze catastali con la situazione di fatto e con le risultanze dei registri immobiliari.

A tal fine, la disciplina contenuta nell'art. 29 della legge n. 52/1985 è modificata, *estendendo anche agli atti giudiziari ed amministrativi l'obbligo di "riferimento" alle planimetrie catastali* (non sussistendo alcuna ragione di mantenere una ingiustificata disparità di trattamento tra le diverse categorie di atti e provvedimenti soggetti a trascrizione); precisando d'altro lato che *la conformità allo stato di fatto di dati catastali e planimetrie è attestata, in questi casi, dall'autorità giudiziaria o amministrativa*, previo ovviamente il relativo accertamento tecnico. Al fine di armonizzare il trattamento delle diverse categorie di atti e provvedimenti trascrivibili, è stata *eliminata la previsione di nullità documentale*, già contenuta nel comma 1-*bis*, ed è stata introdotta nel comma 1-*quater* la previsione di intrascrivibilità quando manchino i prescritti riferimenti e dichiarazioni (previsione di intrascrivibilità che non implica particolari oneri di controllo da parte del conservatore, esaurendosi detto controllo – come del resto avviene nel caso di mancanza del certificato di destinazione urbanistica, *ex art. 30 del d.p.r. n. 380/2001* – nella mera verifica "formale" di sussistenza o meno dei suddetti riferimenti e dichiarazioni).

È stato poi precisato che la *verifica di conformità soggettiva* con le risultanze dei registri immobiliari implica anche la necessità di *accertamento, da parte del notaio o dell'autorità giudiziaria o amministrativa, della continuità ventennale delle trascrizioni* (in assenza delle quali le risultanze "ultime" dei registri immobiliari sono inefficaci, a norma dell'art. 2650, comma 1, del codice civile). Non sussistendo ragioni per operare una differenza di trattamento, si è precisato che *la conformità soggettiva deve essere verificata per tutti gli immobili, quindi per i terreni e tutti i fabbricati di qualsiasi natura*. Si dispone infine che l'esito della verifica deve essere attestato nell'atto o provvedimento soggetto a trascrizione, in modo da consentirne il riscontro formale da parte del conservatore, il quale deve rifiutare la trascrizione in mancanza di tale attestazione. Con le modifiche sopra descritte si consegue – oltre ad un più completo riscontro della conformità catastale soggettiva – anche il fondamentale risultato di introdurre un *controllo* – da par-

te del notaio o di altro pubblico ufficiale – *sulla continuità delle trascrizioni*, che il codice del 1942 non ha ritenuto di addossare al conservatore¹⁴, e che tuttavia riveste importanza determinante, ai fini della evoluzione del sistema italiano di pubblicità immobiliare.

Si è ritenuto necessario precisare, a proposito di *continuità delle trascrizioni*, che nel caso di *vendita di cosa altrui* (e, più in generale, di *atti di disposizione di beni altrui*) non può trovare applicazione il disposto dell'art. 2650 comma 2 (che dichiara “retroattivamente” efficaci le formalità di trascrizione, quando è trascritto l'atto anteriore di acquisto). Una tale disposizione, secondo l'orientamento preferibile, può trovare applicazione solo quando si tratti di bene già acquistato dall'alienante nel momento in cui egli dispone; il che si traduce, sostanzialmente, nel *privare di efficacia la trascrizione della vendita di cosa altrui*. Se così non fosse, i terzi sarebbero sempre onerati dell'esecuzione “a ritroso” di indagini nei registri immobiliari, al fine di verificare l'esistenza di atti anteriormente trascritti a carico dell'alienante: con quale pregiudizio per la rapidità e sicurezza delle contrattazioni, è facile immaginare.

È stato infine aggiunto un comma alla fine dell'articolo 2650 del codice civile, prescrivendosi, ai fini della continuità delle trascrizioni, la pubblicità delle *modificazioni del nome, della denominazione o della ragione sociale dei soggetti nei confronti dei quali è stata eseguita una precedente trascrizione o iscrizione*. Si tratta di una formalità che la prassi già conosce¹⁵, e che pur avendo natura di pubblicità notizia risulta spesso indispensabile – nel sistema italiano di pubblicità immobiliare su base personale – al fine di realizzare una “effettiva” continuità delle trascrizioni, e quindi una reale conoscibilità legale delle vicende giuridiche di un diritto immobiliare, nei casi in cui per qualsiasi ragione i dati identificativi di una

14 A differenza della legislazione tavolare, che conosce il c.d. principio del predecessore tavolare: cfr. l'art. 21 della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499/1924. Il principio di continuità, in tale più rigorosa accezione che implica il potere-dovere del conservatore di rifiutare la pubblicità in mancanza di iscrizione del soggetto disponente, è d'altra parte proprio alla quasi totalità dei sistemi di pubblicità immobiliare in Europa: non solo, quindi, ai sistemi dei libri fondiari, ma anche al sistema francese (c.d. *effet relatif* della *publicité foncière*).

15 Cfr. la Circ. Min. Fin. 2 maggio 1995, n. 128/T, la quale contempla – con il codice convenzione 142 – il mutamento di denominazione o ragione sociale tra le vicende soggette a trascrizione.

persona sono cambiati nel tempo. È necessaria una formalità di trascrizione, e non è idonea a tal fine la formalità di annotazione, proprio per la struttura su base personale del sistema italiano di pubblicità immobiliare; né può ritenersi sufficiente la pubblicità del cambiamento del nome o della denominazione, attuata in altri pubblici registri (registri di stato civile; registro delle imprese o registro delle persone giuridiche), ove solo si pensi – a parte le difficoltà di consultazione di altri registri che possono essere tenuti in luoghi anche molto distanti – alle persone fisiche o giuridiche straniere, il cambiamento dei cui dati identificativi è pubblicizzato, quando lo è, solamente all'estero.

ARTICOLATO

Articolo 3

Conformità catastale e continuità delle trascrizioni.

“a) il comma 1-bis dell’articolo 29 della legge n. 52 del 1985 è sostituito dai seguenti:

1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi e i provvedimenti giudiziari ed amministrativi soggetti a trascrizione, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto. Devono inoltre contenere, per gli atti tra vivi, la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un’attestazione di conformità rilasciata da un tecni-

co abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale; trattandosi di provvedimenti giudiziari o amministrativi, è sostituita dalla corrispondente attestazione dell’autorità giudiziaria o amministrativa.

1-ter. In relazione agli atti e provvedimenti previsti nel comma precedente, aventi ad oggetto fabbricati di qualsiasi natura e terreni, il notaio, ovvero l’autorità giudiziaria o amministrativa, individuano gli intestatari catastali, verificano la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari e la continuità delle trascrizioni nell’ultimo ventennio, e attestano nell’atto o nel provvedimento soggetto a trascrizione la sussistenza di tale conformità e continuità, ovvero che la stessa sarà realizzata contestualmente alla trascrizione.

1-quater. Il conservatore non può trascrivere in mancanza dei riferimenti e delle dichiarazioni previsti nei due commi precedenti”;

b) all’articolo 2650 del codice civile è aggiunto alla fine del secondo comma il seguente periodo: “Questa disposizione non trova appli-

cazione nel caso previsto dall'articolo 1478 del codice civile, e negli altri casi di disposizione di diritti altrui”;

- c) alla fine dell'articolo 2650 è aggiunto il seguente comma: “Devono essere trascritte, ai fini della continuità delle trascrizioni, le modificazioni del nome, della denominazione o della ragione sociale dei soggetti nei confronti dei quali è stata eseguita una precedente trascrizione o iscrizione.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p data-bbox="284 444 533 475">Legge n. 52 del 1985</p> <p data-bbox="188 520 445 551">Art. 29. Norme finali</p> <p data-bbox="188 560 628 706">1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.</p> <p data-bbox="188 715 628 1559">1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.</p>	<p data-bbox="731 444 980 475">Legge n. 52 del 1985</p> <p data-bbox="654 520 911 551">Art. 29. Norme finali</p> <p data-bbox="654 560 1094 742">1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.</p> <p data-bbox="654 751 1094 1559">1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi e i provvedimenti giudiziari ed amministrativi, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto. Devono inoltre contenere, per gli atti tra vivi, la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggior-</p>

	<p>namento catastale; trattandosi di provvedimenti giudiziari o amministrativi, è sostituita dalla corrispondente attestazione dell'autorità giudiziaria o amministrativa.</p> <p>1-ter. In relazione agli atti e provvedimenti previsti nel comma precedente, aventi ad oggetto fabbricati di qualsiasi natura e terreni, il notaio, ovvero l'autorità giudiziaria, individuano gli intestatari catastali, verificano la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari e la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio, e attestano nell'atto o nel provvedimento soggetto a trascrizione la sussistenza di tale conformità e continuità, ovvero che la stessa sarà realizzata contestualmente alla trascrizione.</p> <p>1-quater. Il conservatore non può trascrivere e iscrivere in mancanza dei riferimenti e delle dichiarazioni previsti nei due commi precedenti.</p>
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2650. Continuità delle trascrizioni. Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2650. Continuità delle trascrizioni. Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato</p>

trascritto l'atto anteriore di acquisto.

Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'articolo 2644.

L'ipoteca legale a favore dell'alienante e quella a favore del condividente, iscritte contemporaneamente alla trascrizione del titolo di acquisto o della divisione, prevalgono sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite anteriormente contro l'acquirente o il condividente tenuto al conguaglio

trascritto l'atto anteriore di acquisto.

Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'articolo 2644. **Questa disposizione non trova applicazione nel caso previsto dall'articolo 1478 del codice civile, e negli altri casi di disposizione di diritti altrui.**

L'ipoteca legale a favore dell'alienante e quella a favore del condividente, iscritte contemporaneamente alla trascrizione del titolo di acquisto o della divisione, prevalgono sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite anteriormente contro l'acquirente o il condividente tenuto al conguaglio.

Devono essere trascritte, ai fini della continuità delle trascrizioni, le modificazioni del nome, della denominazione o della ragione sociale dei soggetti nei confronti dei quali è stata eseguita una precedente trascrizione o iscrizione.

RELAZIONE

Le modifiche apportate alla disciplina della pubblicità immobiliare, tendenti ad aumentarne il livello di “completezza” e di “esattezza”, consentono di introdurre nel codice civile una *presunzione legale fino a prova contraria (iuris tantum)* di titolarità del diritto di proprietà o dei diritti reali di godimento, in capo a colui che dalle risultanze dei registri immobiliari risulti avere acquistato detto diritto. Previsione, questa, che corrisponde in parte a quella prevista dall’art. 6, comma 2, del R.D. 28 marzo 1929, n. 499, e dalle legislazioni straniere che conoscono l’istituto del libro fondiario¹⁶.

Ovviamente, la diversa struttura e disciplina della pubblicità immobiliare contemplata dal codice civile italiano consente di stabilire la suddetta presunzione legale solo a determinate condizioni:

- a) occorre innanzitutto che *le risultanze dei registri immobiliari siano conformi all’instestazione catastale* (circostanza questa che, unitamente alle altre *infra* indicate, rende “verosimile” la titolarità del diritto in capo all’instestatario catastale);
- b) è necessario, in secondo luogo, che le “risultanze dei registri immobiliari” siano effettivamente tali, sussistendo la *continuità delle trascrizioni nell’ultimo ventennio*, con la conseguente efficacia delle corrispondenti formalità ai sensi dell’art. 2650 del codice civile;
- c) *le risultanze dei registri immobiliari devono anche essere esteriormente regolari*; fermo restando il principio, pacificamente riconosciuto, che esclude l’onere dei terzi di esaminare i titoli presentati a supporto della richiesta di trascrizione, le sole risultanze dei registri particolari delle trascrizioni devono essere tali da determinare nei terzi la convinzione della loro regolarità ed idoneità a far conseguire l’acquisto del diritto;
- d) *le risultanze delle note di trascrizione non devono essere contraddette da altre prevalenti*, non solo agli effetti dell’art. 2644 del codice civile, ma an-

16 Cfr., a titolo esemplificativo, per la Germania il § 891 del BGB; per la Svizzera, l’art. 937 del ZGB; per la Spagna, l’art. 38 della *Ley hipotecaria*; per il Portogallo, l’art. 7 del *Codigo do registo predial*.

che tra l'altro a norma degli artt. 2652 e 2653 c.c.: il che significa che non devono neanche essere trascritte domande giudiziali con le quali il diritto dell'acquirente venga in qualsiasi modo contestato (venendo meno in caso contrario, per ovvie ragioni, la presunzione legale di titolarità). È, d'altra parte, evidente che nei casi in cui la legge richiede il decorso di un certo termine al fine di consolidare l'apparenza di titolarità (cfr., in particolare, l'art. 2652, nn. 6, 7, 8 e 9 c.c.), la presunzione legale sussiste solo dopo il decorso di detto termine.

Viene infine fatta salva la disciplina della usucapione tavolare, introdotta con il nuovo art. 1159-*ter* c.c., e quella della trascrizione della domanda di accertamento dell'usucapione extratavolare, di cui al nuovo n. 9-*bis* dell'art. 2652 (di cui *infra*): in questi ultimi casi, infatti, si prevede un effetto giuridico maggiore (acquisto *a non domino* del diritto reale) rispetto alla semplice presunzione legale in oggetto; effetto giuridico che comunque da tale presunzione trae il proprio fondamento.

ARTICOLATO

Articolo 4

Presunzione di conformità delle risultanze dei registri immobiliari e catastali alla titolarità effettiva.

“Dopo l’articolo 2654 del codice civile è introdotto il seguente articolo:

Articolo 2654-bis. Presunzione di titolarità.

Agli effetti dell’esercizio dell’azione di rivendicazione della proprietà o di altri diritti reali, ed in qualunque procedimento giudiziario ed amministrativo, colui che dalle risultanze dei registri immobiliari, che siano conformi all’intestazione catastale, risulti titolare si presume tale fino a prova contraria di fronte a chiunque opponga un acquisto a qualsiasi titolo non trascritto, o trascritto tardivamente. A tal fine, per risultanze dei registri immobiliari si intendono le trascrizioni relative al medesimo immobile nell’ultimo ventennio, che siano continue a norma dell’art. 2650, esteriormente regolari e non siano contraddette da altre trascrizioni prevalenti, anche ai sensi degli articoli 2652 e 2653. È fatto salvo il disposto degli articoli 1159-ter e 2652, numero 9-bis.”

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2654. Annotazione di domande o atti soggetti a trascrizione. La trascrizione degli atti e delle domande indicati dai due articoli precedenti dev'essere anche annotata in margine alla trascrizione o iscrizione, quando si riferisce a un atto trascritto o iscritto.</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2654. Annotazione di domande o atti soggetti a trascrizione. La trascrizione degli atti e delle domande indicati dai due articoli precedenti dev'essere anche annotata in margine alla trascrizione o iscrizione, quando si riferisce a un atto trascritto o iscritto.</p> <p>Articolo 2654-bis. Presunzione di titolarità. Agli effetti dell'esercizio dell'azione di rivendicazione della proprietà o di altri diritti reali, ed in qualunque procedimento giudiziario ed amministrativo, colui che dalle risultanze dei registri immobiliari, che siano conformi all'intestazione catastale, risulti titolare si presume tale fino a prova contraria di fronte a chiunque opponga un acquisto a qualsiasi titolo non trascritto, o trascritto tardivamente. A tal fine, per risultanze dei registri immobiliari si intendono le trascrizioni relative al medesimo immobile nell'ultimo ventennio, che siano continue a norma dell'art. 2650, esteriormente regolari e non siano contraddette da altre trascrizioni prevalenti, anche ai sensi degli articoli 2652 e 2653. È fatto salvo il disposto degli articoli 1159-ter e 2652 numero 9-bis.</p>

RELAZIONE

Il presente articolo è, nell'ambito del progetto di riforma, forse quello che riveste maggior rilevanza ai fini della sicurezza della circolazione giuridica.

La migliore dottrina ha da tempo evidenziato che la disciplina dettata dall'art. 2652, nn. 6, 7, 8 e 9 del codice civile (c.d. pubblicità sanante) dà luogo in realtà – a beneficio del terzo subacquirente di buona fede – ad un effetto assimilabile a quello della “pubblica fede” dei libri fondiari¹⁷. Del resto questa disciplina è storicamente derivata dalle previsioni degli artt. 63 e seguenti della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499/1929¹⁸, pur con alcune importanti differenze che rispecchiano la diversa natura, struttura ed efficacia dei due diversi sistemi pubblicitari vigenti in Italia. In particolare, il più breve termine triennale previsto dall'art. 64 l. tav., rispetto a quello quinquennale di cui all'art. 2652, nn. 6, 7 e 9, o a quello decennale *ex art.* 2652, n. 8, c.c., rispecchiava – nel 1942 – la maggiore affidabilità del sistema tavolare rispetto a quello della trascrizione¹⁹. D'altra parte, l'essere quella codicistica una “pubblicità di atti”, e non di “diritti” (qual è invece l'intavolazione) fa sì che la pubblica fede abbia quale “oggetto”, nel primo caso, non la titolarità del diritto, bensì unicamente la regolarità (validità ed efficacia) dell'atto (o della trascrizione). Fenomeno, questo, non isolato nel panorama comparatistico²⁰.

La conseguita maggiore affidabilità della banca dati ipotecaria e catastale (che ha consentito, unitamente alle modifiche apportate alla disciplina della pub-

17 MENGONI, *Gli acquisti “a non domino”*, Milano, 1975, spec. p. 306 ss.; PICARDI, *La trascrizione delle domande giudiziali*, Milano, 1968, p. 213 ss.; GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 181.

18 MENGONI, *Gli acquisti “a non domino”*, cit., p. 304.

19 Cfr. GABRIELLI, *L'opera di Salvatore Pugliatti nel campo della pubblicità legale*, in *Riv. dir. civ.*, 2003, I, p. 645.

20 Può essere menzionato in proposito il caso del Portogallo, in cui – pur vigendo un sistema di pubblicità di atti e non di diritti, è contemplato un effetto di pubblica fede con tutela dei terzi subacquirenti di buona fede (art. 291 del *codigo civil*, e art. 17 del *codigo do registo predial*).

blicità immobiliare, di introdurre una presunzione legale di conformità delle risultanze di detta banca dati alla realtà sostanziale) ha notevolmente accorciato le distanze rispetto al sistema tavolare. Ciò permette – in primo luogo – di *abbreviare il termine di decadenza (quinquennale e decennale)* previsto dall'art. 2652, nn. 6, 7, 8 e 9 c.c., *sostituendo ad esso un unico termine di tre anni*, in armonia con quanto previsto dall'art. 64 del R.D. n. 499/1929; ferme restando le ulteriori differenze di disciplina rispetto a quest'ultima disposizione che si giustificano per il diverso oggetto della pubblicità nei due casi (rispettivamente, "atti" e "diritti").

È modificato il secondo comma dell'art. 534 del codice civile, in modo da far salvi con effetto immediato i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede non solo dall'erede apparente, ma anche dal legatario apparente. La disparità di trattamento non è infatti in alcun modo giustificata, ove si consideri che la precarietà del titolo di acquisto *mortis causa* (che può essere occulto, revocato, venir meno a seguito di scoperta di un nuovo testamento, ecc.) determina lo stesso livello di instabilità dell'acquisto sia nel caso di istituzione di erede che di legato (aspetto, questo, messo in luce da buona parte della dottrina).

Con la modifica dell'art. 2652, n. 6, c.c., si tende a rafforzare sotto diversi profili la tutela dei traffici giuridici. In primo luogo si evidenzia, aderendo all'impostazione della dottrina più attenta, che la norma si applica non solo alle ipotesi di nullità, ma anche a quella di *inefficacia degli atti soggetti a trascrizione*²¹, e che per altro verso la protezione del terzo di buona fede ha luogo anche quando il titolo di provenienza sia un *provvedimento* (es., atto amministrativo di imposizione di servitù coattiva, o decreto di espropriazione invalido)²². Viene poi precisato – in adesione all'opinione della dottrina più autorevole²³, e della Relazione al Re²⁴ – che la *trascrizione della domanda diretta ad impugnare la validità della trascrizione* produce il medesimo effetto (pubblicità dichiarativa) della trascrizione

21 BARALIS-METITIERI, *Pubblicità sanante, leggi speciali e responsabilità notarile*, in *Riv. not.*, 1992, p. 401 ss.

22 In tal senso GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 137.

23 NICOLÒ, *La trascrizione*, III, Milano, 1973, p. 126; MARICONDA, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Rescigno, 19, Torino, p. 161; GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 201.

24 Relazione al Re, n. 1080.

ne della domanda di nullità o di annullamento dell'atto trascritto. Si tratta di una modifica indispensabile al fine di rendere "effettivo" il principio – affermato dalla giurisprudenza unanime – in base al quale *i terzi hanno unicamente l'onere di esaminare le note di trascrizione, e non devono estendere l'ispezione anche ai titoli*: conclusione che sarebbe irrimediabilmente pregiudicata, se i terzi non potessero fare affidamento sulla validità della trascrizione (perché, ad esempio, vi è stata qualche irregolarità nel procedimento della trascrizione).

Si chiarisce, in terzo luogo, anche al fine di armonizzare la disciplina codicistica con quella contenuta nell'art. 64, comma 2, della legge tavolare, che – ai fini dell'art. 2652, n. 8, c.c., e quindi della *salvezza dei terzi subacquirenti in caso di esercizio dell'azione di riduzione per lesione di legittima* – il nuovo termine triennale decorre:

- a) nel caso in cui oggetto della riduzione siano disposizioni testamentarie, dalla trascrizione del corrispondente acquisto a causa di morte;
- b) nel caso in cui oggetto della riduzione sia una donazione, dalla data di apertura della successione, purché però la donazione sia debitamente trascritta prima della stessa apertura della successione.

Sempre al fine di armonizzare i due sistemi di pubblicità immobiliare, la tutela dei terzi subacquirenti viene subordinata alla relativa *buona fede*, la quale si presume, in conformità ai principi generali. È la mala fede, anche in questo caso, a costituire elemento impeditivo dell'acquisto del terzo, ed il fatto che essa nella fattispecie dell'art. 2652 n. 8 possa ricorrere solo in casi estremamente rari non toglie che tale impedimento debba essere comunque previsto (sarebbe irragionevole, ed iniquo, privilegiare un terzo avente causa di mala fede, che abbia acquistato essendo a conoscenza della lesione di legittima, rispetto al legittimario lesa). Viene invece *eliminato il presupposto dell'onerosità dell'acquisto*, estendendosi la tutela anche al subacquirente a titolo gratuito, *armonizzando* così la disciplina in esame con quella tavolare (art. 64, comma 2, l. tav.) e con l'art. 2652, nn. 6, 7 e 9 c.c.

Grande importanza ha – nel nuovo sistema pubblicitario che viene introdotto con il provvedimento in oggetto – la previsione del nuovo numero 9-bis dell'art. 2652 del codice civile. Nel sistema originario del codice civile del 1942, si era ritenuto che il *conflitto tra l'usucapiente e l'avente causa a titolo derivativo dal precedente titolare* dovesse essere sempre risolto a favore del primo, a prescindere dalla trascrizione della sentenza di usucapione ex art. 2651 c.c.: ciò in quan-

to l'imperfezione del sistema pubblicitario italiano faceva dell'usucapione l'unico strumento in grado di garantire la sicurezza della circolazione giuridica, e per tale ragione si era voluto escludere l'onere per l'usucapiente di fare accertare giudizialmente il suo acquisto, e di trascriverlo al fine di opporlo ai terzi²⁵. Alla riferita imperfezione del sistema pubblicitario è stato però posto in gran parte rimedio, anche con le modifiche introdotte con il presente provvedimento, e d'altra parte la dottrina ha da tempo chiarito che la pubblicità dichiarativa della domanda di accertamento dell'usucapione non darebbe luogo a particolari inconvenienti, risolvendosi in definitiva in una scelta di politica legislativa a favore della sicurezza della circolazione giuridica²⁶. Ciò rende possibile, oggi, introdurre la nuova disciplina del n. 9-bis dell'art. 2652, con la quale la disciplina codicistica viene armonizzata con le previsioni della normativa tavolare (art. 5, comma 3, del R.D. n. 499/1929), oltre che con quella di altre legislazioni (cfr., ad es., il § 1500 dell'ABGB austriaco)²⁷, ponendo *a carico dell'usucapiente l'onere di fare accertare giudizialmente il proprio acquisto, e quindi di trascrivere la domanda di accertamento dell'usucapione, a pena di inopponibilità*: se egli non adempie a tale onere, vengono fatti salvi i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso il precedente titolare in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale, ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2654-bis (purché, quindi, il terzo di buona fede possa far valere – a supporto del suo acquisto – una serie continua ventennale di trascrizioni apparentemente regolari, conformi all'intestazione catastale). In tal modo, viene accresciuta notevolmente la sicurezza della circolazione giuridica e del credito ipotecario (che altrimenti non sussisterebbe, se non a prezzo di indagini non semplici, estese anche all'esame della situazione di fatto e possessoria).

Diverso è, evidentemente, il discorso per quanto concerne l'*usucapione "secundum tabulas"*, che sia cioè conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si è, anzi, ritenuta opportuna – sempre a tutela della sicurezza della circolazione immobiliare – l'introduzione nel codice civile di una *nuova forma di usucapione*

25 Relazione al Re, n. 1074.

26 GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, Milano, 1993, p. 247 ss.

27 Cfr., sulla disciplina dell'usucapione extratavolare in diritto comparato, MOCCIA, *Figure di usucapione e sistemi di pubblicità immobiliare*, Milano, 1993.

c.d. tavolare (sull'esempio di quella prevista in altri ordinamenti, come quello tedesco²⁸), che prescinde dal possesso effettivo, ed ha quale suo presupposto principale il *c.d. "possesso tavolare"* (ossia la pubblicità immobiliare che permanga, per un dato periodo di tempo, a favore dell'usucapiente e dei suoi danti causa). Il nuovo art. 1159-ter del codice civile prevede, pertanto, che l'acquirente *a non domino* di buona fede acquista per usucapione tavolare – senza necessità di provare il possesso effettivo, ed anche laddove manchi il titolo idoneo di acquisto, ad esempio perché si è acquistato in base ad atto nullo o inefficace per qualsiasi ragione – ricorrendo i presupposti dell'art. 2654-bis, come sopra introdotto (quindi vantando a proprio favore le risultanze ventennali apparentemente regolari dei registri immobiliari, conformi all'intestazione catastale). La previsione normativa non rappresenta una inutile duplicazione dell'art. 2652, n. 6, c.c.: infatti, quest'ultima tutela, decorsi tre anni dalla trascrizione del titolo di provenienza, solo il terzo subacquirente di buona fede in base a titolo idoneo, mentre la prima protegge, sussistendo una catena continua ventennale di trascrizioni, l'acquirente immediato di buona fede (anche quando il titolo immediato di acquisto è invalido o inefficace).

La modifica all'art. 2659, ultimo comma, c.c., persegue lo scopo di chiarire un problema ampiamente dibattuto, quello della *conseguenza della mancata menzione, nella nota di trascrizione, della condizione e del termine*, distinguendo due ipotesi. La prima è quella in cui a non essere menzionata sia la condizione risolutiva o il termine finale: fattispecie nelle quali l'atto di disposizione ha luogo *a domino*, ma è suscettibile di venir meno successivamente, a seguito dell'avveramento della condizione o della scadenza del termine. Ne consegue che in mancanza della suddetta menzione la sopravvenuta inefficacia risulta inopponibile ai successivi acquirenti (come avviene, ad esempio, in caso di esercizio del patto di riscatto: cfr. l'art. 1504, comma 1, c.c.). Diverso è il caso di mancata menzione della condizione sospensiva, del termine iniziale o di altra causa di inefficacia originaria (ad es., il mancato passaggio in giudicato della sentenza costitutiva, soggetta a trascrizione): in tali casi, la successiva alienazione eseguita prima dell'avveramento della condizione o della scadenza del termine iniziale, o comunque prima del sopravvenire dell'efficacia, ha luogo *a non domino*, a causa dell'improduttività

28 Cfr. il § 900 del BGB.

di effetti dell'atto di provenienza. Conseguentemente trova applicazione – come in ogni altro caso di inefficacia o invalidità dell'atto di provenienza – l'art. 2652 n. 6 c.c. Appare importante evidenziare che *la medesima differenza di trattamento tra condizione sospensiva e risolutiva si riscontra nel sistema tavolare*: in quest'ultimo, gli atti sottoposti a condizione sospensiva non danno luogo ad intavolazione, ma ad annotazione (artt. 20, lett. *h*), e 60-*quinquies* l. tav.), e l'eventuale intavolazione illegittimamente eseguita (*pubblicità inesatta*) è sottoposta alla disciplina degli artt. 63 ss. (con salvezza del terzo subacquirente di buona fede decorsi tre anni dall'intavolazione invalida. Gli atti sottoposti a condizione risolutiva, invece, trasferiscono immediatamente il diritto e sono di conseguenza soggetti ad intavolazione immediata, con separata annotazione della condizione risolutiva: l'omissione di tale annotazione (*pubblicità incompleta*) dà luogo ad inopponibilità immediata della condizione risolutiva ai successivi acquirenti. Le risultanze “apparenti” dei registri immobiliari – in caso di omessa menzione della condizione, del termine o di altra causa di inefficacia – danno luogo poi anche agli effetti previsti dai nuovi articoli 2654-*bis* (presunzione *iuris tantum* di titolarità) e 1159-*ter* (usucapione tavolare) del codice civile.

L'ultimo comma dell'art. 2652 c.c., introdotto dall'articolo in esame, risolve una questione dibattuta da lungo tempo in dottrina e giurisprudenza. Si tratta dell'interpretazione del *requisito della buona fede*, contemplato da svariate disposizioni del codice civile, e più precisamente della portata generale o meno della presunzione di buona fede, e dell'impedimento rappresentato dalla colpa grave, sanciti dall'art. 1147 c.c. Mentre la giurisprudenza tende a considerare le suddette previsioni come espressione di un principio generale, estensibile anche al di fuori della materia del possesso, al contrario la dottrina è in prevalenza orientata nel senso di escludere tale principio generale, e di ritenere quindi che occorra valutare caso per caso, in base alle caratteristiche delle singole fattispecie in cui la buona fede è richiesta²⁹. Per quanto concerne, in particolare, la buona fede richiesta dall'art. 2652 c.c., mentre si concorda sulla relativa presunzione, si discute se rilevi o meno la colpa grave; appare sul punto preferibile l'orientamento che – sul modello della disciplina tedesca (§ 892 BGB) – esclude la tutela derivante dalla

29 SACCO, *La presunzione di buona fede*, in *Riv. dir. civ.*, 1957, I, p. 287 ss.; MENGONI, *Gli acquisti “a non domino”*, cit., p. 319 ss.

pubblicità immobiliare solo in presenza di *effettiva conoscenza del vizio nella titolarità dell'alienante*, senza assegnare rilevanza all'eventuale colpa grave (così rafforzando le risultanze dei pubblici registri e la loro efficacia)³⁰. L'articolo in esame inserisce, quindi, un nuovo comma alla fine dell'art. 2652, precisando che in tutti i casi in cui, nel medesimo articolo o nell'art. 2653 (si veda la modifica come *infra* apportata all'art. 2653 n. 1), viene richiesta la condizione di buona fede, quest'ultima è esclusa solo dalla conoscenza effettiva del pregiudizio arrecato al vero titolare dall'acquisto *a non domino* del terzo, e non dalla eventuale colpa (grave o lieve) del medesimo terzo; e chiarendo altresì che *il momento rilevante ai fini dell'eventuale mala fede è quello della formazione dell'atto di acquisto* (e non quello della relativa trascrizione o iscrizione).

L'articolo in esame modifica infine – a fini di coordinamento – alcune previsioni del R.D. n. 499/1929 e della *legge tavolare* ad esso allegata. Innanzitutto, si precisa nell'art. 5 della legge tavolare che l'acquisto *a non domino* dal titolare tavolare – in presenza di usucapione – presuppone la *buona fede del terzo avente causa* (punto, questo, su cui perdurano controversie tra gli interpreti³¹). Si stabilisce nel contempo che basta la semplice ignoranza del diritto extratavolare, e *non si richiede l'assenza di colpa* (e quindi un comportamento diligente) *in capo al terzo di buona fede* (la migliore dottrina³² evidenzia come un tale onere di diligenza indebolirebbe l'efficacia della pubblica fede tavolare, in quanto sostanzialmente costringe qualunque terzo, compreso il creditore ipotecario, ad estendere l'indagine anche allo stato di fatto ed alla situazione possessoria). Per la medesima ragione, è modificato anche l'art. 28 della legge tavolare, ove la nozione di buona fede viene definita facendo riferimento alla previsione – di nuova introduzione – dell'ultimo comma dell'art. 2652 c.c.

Viene poi modificato l'art. 7, comma 2, del R.D. n. 499/1929, eliminando dall'*elencazione delle norme codicistiche, incompatibili con il sistema tavolare*, in-

30 Fondamentale sul punto MENGONI, *Gli acquisti "a non domino"*, cit., p. 350 ss. *Contra*, GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 72 nota 7, e p. 136.

31 Cfr. in particolare MALTESE, *Usucapione, pubblica fede e buona fede individuale nell'ordinamento tavolare*, in *Giur. it.*, 1974, I, 1, p. 1222; SICCHIERO, *Ancora sulla buona fede nel diritto tavolare*, in *Giur. it.*, 1996, I, p. 515.

32 MENGONI, *Gli acquisti "a non domino"*, cit., p. 351 ss.; SICCHIERO, *Ancora sulla buona fede nel diritto tavolare*, cit.

nanzitutto gli artt. 561 e 563. La dottrina ha infatti affermato l'applicabilità delle nuove previsioni in tali articoli contenute (in tema di "consolidamento" rispetto all'azione di restituzione nei confronti del terzo subacquirente e di opposizione alla donazione) anche al sistema tavolare³³; e per altro verso non è razionale tutelare il subacquirente, nel sistema codicistico, più di quanto lo è nel sistema tavolare (accordandogli solo nel primo il beneficio di escussione del donatario e la facoltà di corrispondere l'equivalente in denaro in luogo del bene in natura)³⁴. D'altra parte, la previsione di salvezza del disposto del n. 8 dell'art. 2652, contenuta negli artt. 561 e 563 (v. anche la versione di questi due ultimi articoli, come *infra* modificata) va letta – a norma dell'art. 12, ult. comma, del R.D. n. 499/1929 – come riferita al disposto degli artt. 63 e 64 della legge tavolare.

Anche la previsione di inapplicabilità dell'art. 1445 c.c. nel sistema tavolare (salvezza immediata dei terzi subacquirenti a titolo oneroso di buona fede, quando l'annullamento del titolo di provenienza ha luogo per causa diversa dall'incapacità legale) è stata criticata dalla dottrina, che l'ha giudicata irragionevole (nel sistema tavolare, in base a tale previsione, anche tali subacquirenti sarebbero tutelati solo dopo il decorso dei termini previsti dagli artt. 63 e 64)³⁵. Da ciò l'abrogazione del riferimento all'art. 1445, che diviene quindi applicabile anche nel sistema tavolare.

Viene, infine, modificato anche l'art. 21 del R.D. n. 499/1929 – in relazione alla tutela dei terzi aventi causa di buona fede in base al certificato di eredità o legato – eliminando il riferimento all'art. 2652, n. 7, c.c. (disposizione, quest'ultima, che non trova applicazione nel sistema tavolare, ove la disciplina applicabile è quella degli artt. 63 e seguenti della legge tavolare). Rimane invece il riferimento all'art. 534 c.c., che è compatibile con il sistema tavolare (v., infatti, l'art. 64-*bis*, comma 2, l. tav.).

33 GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 202 e 205.

34 GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 202.

35 MENGONI, *Lazione in cancellazione nel sistema dei libri fondiari*, in *Riv. dir. civ.*, 1972, I, p. 149 ss.; GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 201.

ARTICOLATO

Articolo 5

Riduzione di termini di decadenza e pubblica fede della trascrizione. Usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari.

a) nell'articolo 2652, numeri 7, 8 e 9 del codice civile, le parole "cinque anni" e "dieci anni", dovunque ricorrano, sono sostituite con le parole "tre anni";

b) nell'articolo 534, al secondo comma, dopo le parole "convenzioni a titolo oneroso con l'erede" sono aggiunte le parole "o legatario";

c) nell'articolo 2652 del codice civile, il numero 6 è sostituito dal seguente:

"6) le domande dirette a far dichiarare la nullità o l'inefficacia, o a far pronunciare l'annullamento di atti e provvedimenti soggetti a trascrizione, e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione.

Se la domanda è trascritta dopo tre anni dalla data di trascrizione dell'atto, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo, in base ad un

atto o provvedimento trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda medesima, dai terzi di buona fede che abbiano ignorato il vizio dell'atto o della trascrizione. Se però la domanda è diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dall'incapacità legale, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi tre anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso";

d) nell'articolo 2652, numero 8, del codice civile, dopo le parole "dall'apertura della successione" sono aggiunte le seguenti: "in caso di donazione debitamente trascritta in data anteriore, o dalla trascrizione dell'acquisto per causa di morte in caso di disposizione testamentaria," e le parole "a titolo oneroso" sono sostituite dalle parole "in buona fede";

- e) nell'art. 2652 c.c., dopo il numero 9 è introdotto il seguente numero 9-bis: "le domande dirette a far dichiarare verificata l'usucapione. Sono salvi i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso il precedente titolare in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa, ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2654-bis";
- f) nell'articolo 2652 del codice civile è introdotto, alla fine, il seguente comma "Nei casi in cui nel presente articolo, o nell'articolo 2653, è richiesta la condizione di buona fede del terzo acquirente, la stessa è esclusa unicamente dalla conoscenza effettiva, al momento della formazione dell'atto di acquisto, del pregiudizio causato al precedente titolare.";
- g) "dopo l'articolo 1159-bis del codice civile è inserito il seguente articolo 1159-ter:
Articolo 1159-ter. Usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari
Colui che acquista in buona fede da chi non è titolare il diritto di proprietà o un diritto reale di godimento su un immobile, anche in assenza di un titolo idoneo a tal fine o del possesso, ma potendo vantare una catena continua di trascrizioni e ricorrendo gli altri presupposti indicati dall'articolo 2654-bis, ne compie l'usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari in suo favore col decorso di venti anni dalla data di trascrizione del suo acquisto. Il termine è ridotto a dieci anni se si tratta di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge, o che abbiano un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale";
- h) nell'articolo 2659 del codice civile, è aggiunto alla fine dell'ultimo comma il seguente periodo: "La mancata menzione della condizione risolutiva o del termine finale ne determina l'inopponibilità ai successivi acquirenti; in caso di mancata menzione della condizione sospensiva, del termine iniziale o di altra causa di inefficacia originaria, si applicano gli articoli 2652, numero 6, 2654-bis e 1159-ter";
- i) nell'articolo 5 del Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, al secondo comma, dopo le parole "acquistati sulla fede del libro fondiario" sono inserite le parole "e ignorando l'acquisto del diritto extratavolare";
- l) nell'articolo 7 del Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, al secondo

- comma, le parole “gli articoli 534, 561, 563, 1445 e 2652” sono sostituite dalle parole “534 e 2652”;
- m) nell’articolo 21 del Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, le parole “erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti degli articoli 534 e 2652, n. 7, del codice civile, in quanto applicabili,” sono sostituite dalle seguenti “erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti dell’articolo 534 del codice civile, in quanto applicabile.”;
- n) all’articolo 28 della legge tavolare, allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, è aggiunto alla fine il seguente periodo: “È acquisto sulla fede del libro fondiario quello compiuto in buona fede a norma dell’articolo 2652, ultimo comma, del codice civile”.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p data-bbox="323 442 493 469" style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p data-bbox="186 520 628 626">Art. 2652. Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi.</p> <p data-bbox="186 635 628 820">Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti:</p> <p data-bbox="186 829 628 1130">1) le domande di risoluzione dei contratti e quelle indicate dal secondo comma dell'articolo 648 e dall'ultimo comma dell'articolo 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni, nonché quelle indicate dall'articolo 524.</p> <p data-bbox="262 1139 628 1361">Le sentenze che accolgono tali domande non pregiudicano i diritti acquistati dai terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p data-bbox="186 1370 628 1476">2) le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre.</p> <p data-bbox="262 1485 628 1557">La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sul-</p>	<p data-bbox="793 442 963 469" style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p data-bbox="658 520 1099 626">Art. 2652. Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi.</p> <p data-bbox="658 635 1099 820">Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti:</p> <p data-bbox="658 829 1099 1130">1) le domande di risoluzione dei contratti e quelle indicate dal secondo comma dell'articolo 648 e dall'ultimo comma dell'articolo 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni, nonché quelle indicate dall'articolo 524.</p> <p data-bbox="734 1139 1099 1361">Le sentenze che accolgono tali domande non pregiudicano i diritti acquistati dai terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p data-bbox="658 1370 1099 1476">2) le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre.</p> <p data-bbox="734 1485 1099 1557">La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sul-</p>

<p>le trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;</p> <p>3) le domande dirette a ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scritture private in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o a iscrizione.</p> <p>La trascrizione o l'iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda;</p> <p>4) le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione.</p> <p>La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>5) le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori.</p> <p>La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>6) le domande dirette a far dichiarare la nullità o a far pro-</p>	<p>le trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;</p> <p>3) le domande dirette a ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scritture private in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o a iscrizione.</p> <p>La trascrizione o l'iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda;</p> <p>4) le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione.</p> <p>La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>5) le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori.</p> <p>La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>6) le domande dirette a far dichiarare la nullità o l'inefficacia, o a</p>
--	---

<p>nunziare l'annullamento di atti soggetti a trascrizione e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione.</p> <p>Se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda. Se però la domanda è diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dall'incapacità legale, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso;</p> <p>7) le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte.</p>	<p>far pronunciare l'annullamento di atti e provvedimenti soggetti a trascrizione, e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione.</p> <p>Se la domanda è trascritta dopo tre anni dalla data di trascrizione dell'atto, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo, in base ad un atto o provvedimento trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda medesima, dai terzi di buona fede che abbiano ignorato il vizio dell'atto o della trascrizione. Se però la domanda è diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dall'incapacità legale, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi tre anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso;</p> <p>7) le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte.</p>
--	--

<p>Salvo quanto è disposto dal secondo e dal terzo comma dell'art. 534, se la trascrizione della domanda è eseguita dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'acquisto, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi di buona fede che, in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno a qualunque titolo acquistato diritti da chi appare erede o legatario;</p> <p>8) le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima.</p> <p>Se la trascrizione è eseguita dopo dieci anni dall'apertura della successione, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>9) le domande di revocazione e quelle di opposizione di terzo contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dai numeri 1, 2, 3 e 6 dell'articolo 395 del codice di pro-</p>	<p>Salvo quanto è disposto dal secondo e dal terzo comma dell'art. 534, se la trascrizione della domanda è eseguita dopo tre anni dalla data della trascrizione dell'acquisto, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi di buona fede che, in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno a qualunque titolo acquistato diritti da chi appare erede o legatario;</p> <p>8) le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima. Se la trascrizione è eseguita dopo tre anni dall'apertura della successione in caso di donazione debitamente trascritta, o dalla trascrizione dell'acquisto per causa di morte in caso di disposizione testamentaria, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato in buona fede diritti in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>9) le domande di revocazione e quelle di opposizione di terzo contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dai numeri 1, 2, 3 e 6 dell'arti-</p>
--	--

cedura civile e dal secondo comma dell'art. 404 dello stesso codice.

Se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla trascrizione della sentenza impugnata, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri

colo 395 del codice di procedura civile e dal secondo comma dell'art. 404 dello stesso codice.

Se la domanda è trascritta dopo **tre** anni dalla trascrizione della sentenza impugnata, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla

9-bis) le domande dirette a far dichiarare verificata l'usucapione. Sono salvi i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso il precedente titolare in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa, ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2654-bis.

Nei casi in cui nel presente articolo, o nell'articolo 2653, è richiesta la condizione di buo-

	<p>na fede del terzo acquirente, la stessa è esclusa unicamente dalla conoscenza effettiva, al momento della formazione dell'atto di acquisto, del pregiudizio causato al precedente titolare.</p>
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 534. Diritti dei terzi. L'erede può agire anche contro gli aventi causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo. Sono salvi i diritti acquistati, per effetto di convenzioni a titolo oneroso con l'erede apparente, dai terzi i quali provino di avere contrattato in buona fede. La disposizione del comma precedente non si applica ai beni immobili e ai beni mobili iscritti nei pubblici registri, se l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente non sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 534. Diritti dei terzi L'erede può agire anche contro gli aventi causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo. Sono salvi i diritti acquistati, per effetto di convenzioni a titolo oneroso con l'erede o legatario apparente, dai terzi i quali provino di avere contrattato in buona fede. La disposizione del comma precedente non si applica ai beni immobili e ai beni mobili iscritti nei pubblici registri, se l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente non sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente</p>
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 1159-bis. Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale. La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni clas-</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 1159-bis. Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni clas-</p>

sificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni.

Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione.

La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale.

sificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni.

Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione.

La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale.

Articolo 1159-ter. Usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari

Colui che acquista in buona fede da chi non è titolare il diritto di proprietà o un diritto reale di godimento su un immobile, anche in assenza di un titolo idoneo a tal fine o del possesso, ma potendo vantare una catena continua di trascrizioni e ricorrendo gli altri presupposti indicati dall'articolo 2654-bis, ne compie l'usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobilia-

	<p>ri col decorso di venti anni dalla data di trascrizione del suo acquisto. Il termine è ridotto a dieci anni se si tratta di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge, o che abbiano un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale.</p>
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2659. Nota di trascrizione. Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:</p> <p>1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappre-</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2659. Nota di trascrizione. Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:</p> <p>1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappre-</p>

<p>sentano secondo l'atto costitutivo;</p> <p>2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;</p> <p>3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;</p> <p>4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione. Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.</p>	<p>sentano secondo l'atto costitutivo;</p> <p>2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;</p> <p>3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;</p> <p>4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione. Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto. La mancata menzione della condizione risolutiva o del termine finale ne determina l'inopponibilità ai successivi acquirenti; in caso di mancata menzione della condizione sospensiva, del termine iniziale o di altra causa di inefficacia originaria, si applicano gli articoli 2652, numero 6, 2654-bis e 1159-ter.</p>
--	---

<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 Art. 5 Chi pretende di avere acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per usucapione o per altro modo di acquisto originario, può ottenerne l'iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso.</p> <p>Chi pretende di avere conseguito per prescrizione la liberazione di un immobile o di un altro diritto reale da un vincolo iscritto nel libro fondiario può ottenerne la cancellazione sulla base di una sentenza passata in giudicato che riconosca l'estinzione del vincolo.</p> <p>Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione.</p>	<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 Art. 5. Chi pretende di avere acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per usucapione o per altro modo di acquisto originario, può ottenerne l'iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso.</p> <p>Chi pretende di avere conseguito per prescrizione la liberazione di un immobile o di un altro diritto reale da un vincolo iscritto nel libro fondiario può ottenerne la cancellazione sulla base di una sentenza passata in giudicato che riconosca l'estinzione del vincolo.</p> <p>Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario e ignorando l'acquisto del diritto extratavolare anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione</p>
<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 Art. 7 L'opponibilità ai terzi delle cause di invalidità o inefficacia di una intavolazione, sulla quale siano stati conseguiti ulteriori diritti tavolari, è regolata dagli articoli 61 e seguenti della legge generale sui libri fondiari.</p> <p>Non sono perciò applicabili, in quanto si riferiscano a tali diritti, le disposizioni del codice civile incompatibili con dette norme, e in particolare gli articoli</p>	<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 Art. 7 L'opponibilità ai terzi delle cause di invalidità o inefficacia di una intavolazione, sulla quale siano stati conseguiti ulteriori diritti tavolari, è regolata dagli articoli 61 e seguenti della legge generale sui libri fondiari.</p> <p>Non sono perciò applicabili, in quanto si riferiscano a tali diritti, le disposizioni del codice civile incompatibili con dette norme, e in particolare gli</p>

<p>534, 561, 563, 1445 e 2652, salvo quanto è disposto dall'articolo 20 della legge generale sui libri fondiari circa l'annotazione delle domande di impugnativa</p>	<p>articoli 534 e 2652 salvo quanto è disposto dall'articolo 20 della legge generale sui libri fondiari circa l'annotazione delle domande di impugnativa</p>
<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 21. Il certificato fa presumere ad ogni effetto la qualità di erede. Non può essere considerato erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti degli articoli 534 e 2652, n. 7, del codice civile, in quanto applicabili, o possessore in buona fede, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 535 dello stesso codice, chi non sia in possesso del certificato rilasciato secondo le norme del presente decreto</p>	<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 21. Il certificato fa presumere ad ogni effetto la qualità di erede. Non può essere considerato erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 534 del codice civile, in quanto applicabile, o possessore in buona fede, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 535 dello stesso codice, chi non sia in possesso del certificato rilasciato secondo le norme del presente decreto</p>
<p>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 28. Gli artt. 63 e seguenti della presente legge stabiliscono i limiti entro i quali i diritti acquistati da terze persone sulla fede del libro fondiario possono essere impugnati.</p>	<p>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 28. Gli artt. 63 e seguenti della presente legge stabiliscono i limiti entro i quali i diritti acquistati da terze persone sulla fede del libro fondiario possono essere impugnati. È acquisto sulla fede del libro fondiario quello compiuto in buona fede a norma dell'articolo 2652, ultimo comma, del codice civile.</p>

RELAZIONE

Nella disciplina vigente, è pacifico che la trascrizione della domanda di rivendicazione o di accertamento, disciplinata dall'art. 2653, n. 1, del codice civile, produce unicamente un effetto di natura processuale, determinando – per l'attore che non abbia trascritto la domanda – l'impossibilità di far valere il giudicato di accertamento nei confronti del terzo avente causa dal convenuto; ma non produce l'effetto sostanziale di far prevalere senz'altro detto terzo avente causa (il quale quindi non acquista, per ciò solo, *a non domino*). Con la conseguenza che l'attore avrà sempre la possibilità di iniziare un nuovo processo nei confronti dell'avente causa dal convenuto.

L'articolo in esame, quale logica conseguenza dell'introduzione della presunzione legale *ex art. 2654-bis c.c.*, nonché delle nuove previsioni ad essa collegate (art. 2652, n. 9-*bis*, e art. 1159-*ter c.c.*), integra la suddetta disciplina: nella sola ipotesi in cui l'avente causa dal convenuto in rivendicazione sia in buona fede (ignorando il diritto del rivendicante), e possa vantare a proprio favore la situazione descritta dall'art. 2654-*bis c.c.* (risultanze ventennali regolari dei registri immobiliari, non contestate evidentemente neanche da una domanda di rivendicazione, e conforme intestazione catastale), egli acquista – sulla base di tali presupposti – la titolarità del diritto *a non domino*. Vale ovviamente anche qui ciò che è stato detto a proposito dell'art. 2654-*bis c.c.*: quando la legge condiziona al decorso di un dato periodo temporale l'acquisto del terzo (v. l'art. 2652, nn. 6, 7, 8 e 9 c.c.), alle stesse condizioni opera la previsione aggiunta all'art. 2653, n. 1, c.c. Va da sé, inoltre, che quando non ricorrano i presupposti dell'art. 2654-*bis c.c.*, l'omessa trascrizione della domanda di rivendicazione determina esclusivamente l'effetto processuale sopra descritto.

ARTICOLATO

Articolo 6

Azioni di rivendicazione e di accertamento.

“Nell’articolo 2653, numero 1, del codice civile, è aggiunto alla fine il seguente periodo: “Ove però ricorrano i presupposti di cui all’art. 2654-bis, sono salvi alle medesime condizioni i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso colui che appaia titolare dai registri immobiliari””.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2653. Altre domande e atti soggetti a trascrizione a diversi effetti. Devono parimenti essere trascritti:</p> <p>1) le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi.</p> <p>La sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda;</p> <p>2) la domanda di devoluzione del fondo enfiteutico.</p> <p>La pronunzia di devoluzione ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno acquistato diritti dall'enfiteuta in base a un atto trascritto</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2653. Altre domande e atti soggetti a trascrizione a diversi effetti. Devono parimenti essere trascritti:</p> <p>1) le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi.</p> <p>La sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda. Ove però ricorrano i presupposti di cui all'art. 2654-bis, sono salvi alle medesime condizioni i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso colui che appaia titolare dai registri immobiliari;</p> <p>2) la domanda di devoluzione del fondo enfiteutico.</p> <p>La pronunzia di devoluzione ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno acquistato diritti dall'enfiteuta in base a un atto trascritto</p>

<p>posteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>3) le domande e le dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili.</p> <p>Se la trascrizione di tali domande o dichiarazioni è eseguita dopo sessanta giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio del riscatto, restano salvi i diritti acquistati dai terzi dopo la scadenza del termine medesimo in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda o della dichiarazione;</p> <p>4) le domande di separazione degli immobili dotali e quelle di scioglimento della comunione tra coniugi avente per oggetto beni immobili.</p> <p>La sentenza che pronunzia la separazione o lo scioglimento non ha effetto a danno dei terzi che, anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno validamente acquistato dal marito diritti relativi a beni dotali o a beni della comunione;</p> <p>5) gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili.</p> <p>L'interruzione non ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base a un atto trascritto o iscritto, se</p>	<p>posteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>3) le domande e le dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili.</p> <p>S e la trascrizione di tali domande o dichiarazioni è eseguita dopo sessanta giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio del riscatto, restano salvi i diritti acquistati dai terzi dopo la scadenza del termine medesimo in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda o della dichiarazione;</p> <p>4) le domande di separazione degli immobili dotali e quelle di scioglimento della comunione tra coniugi avente per oggetto beni immobili.</p> <p>La sentenza che pronunzia la separazione o lo scioglimento non ha effetto a danno dei terzi che, anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno validamente acquistato dal marito diritti relativi a beni dotali o a beni della comunione;</p> <p>5) gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili.</p> <p>L'interruzione non ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base a un atto trascritto o iscritto, se</p>
---	--

non dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda.

Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri

non dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda.

Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri.

RELAZIONE

L'articolo in esame modifica innanzitutto l'art. 2671 c.c., *estendendo l'obbligo del pubblico ufficiale, oltre che alle trascrizioni, anche alle annotazioni e cancellazioni* a cui sia soggetto l'atto dallo stesso ricevuto o autenticato. La previsione completa quella contenuta nelle leggi speciali (si veda, in particolare, l'art. 7 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347), estendendo a tutte le annotazioni e cancellazioni previste dalla legge l'obbligo del pubblico ufficiale di provvedervi; il tutto nell'ottica – sopra esposta – di favorire in ogni modo la completezza, esattezza e veridicità delle risultanze dei registri immobiliari.

Per la medesima ragione, si precisa che è *obbligato alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte* il pubblico ufficiale che riceve o autentica l'atto di accettazione espressa dell'eredità, o l'atto che comporta accettazione tacita o accerta l'acquisto *ex lege* dell'eredità, ovvero il pubblico ufficiale che pubblica il testamento contenente il legato; con la precisazione che trattandosi di accettazione tacita o acquisto legale dell'eredità, dall'atto ricevuto o autenticato deve risultare la provenienza successoria (al fine di agevolare il riscontro dell'esistenza dei presupposti della trascrizione). La modifica consentirà di risolvere l'annoso problema di garantire la continuità delle trascrizioni (e la tutela degli aventi causa di buona fede dall'erede o dal legatario apparente, a norma degli artt. 534, comma 2, e 2652, n. 7, c.c.), che oggi si pone soprattutto in assenza di un chiaro orientamento circa l'obbligo del notaio di eseguire la trascrizione in esame.

ARTICOLATO

Articolo 7

Obblighi di trascrizione, di annotazione e di cancellazione.

- “a) nell’articolo 2671 del codice civile, al primo comma, dopo le parole “soggetto a trascrizione” sono aggiunte le parole “, annotazione o cancellazione”;
- b) nell’articolo 2648 del codice civile, è aggiunto alla fine il seguente comma: “La trascrizione prevista dal presente articolo deve essere eseguita obbligatoriamente, ai sensi dell’articolo 2671, dal pubblico ufficiale che procede alla pubblicazione del testamento o che riceve o autentica l’atto di accettazione espressa dell’eredità. In caso di atto che comporti accettazione tacita dell’eredità o accertamento dell’acquisto dell’eredità senza accettazione, è obbligato alla relativa trascrizione il pubblico ufficiale che riceve o autentica l’atto medesimo, dal quale deve risultare la provenienza successoria”.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2671. Obbligo dei pubblici ufficiali.</p> <p>Il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato.</p> <p>Rimangono ferme le disposizioni delle leggi speciali che stabiliscono a carico di altre persone l'obbligo di richiedere la trascrizione di determinati atti e le relative sanzioni.</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2671. Obbligo dei pubblici ufficiali.</p> <p>Il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, annotazione o cancellazione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato.</p> <p>Rimangono ferme le disposizioni delle leggi speciali che stabiliscono a carico di altre persone l'obbligo di richiedere la trascrizione di determinati atti e le relative sanzioni.</p>
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2648. Accettazione di eredità e acquisto di legato.</p> <p>Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2648. Accettazione di eredità e acquisto di legato.</p> <p>(Vedi il testo coordinato dell'art. 2648 c.c., comprensivo della modifica apportata dall'art. 7 in commento, a margine dell'art. 1 del presente progetto).</p>

medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto.

La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento.

RELAZIONE

Si ritiene generalmente che siano tassativi i casi in cui il conservatore può, a norma dell'art. 2674, comma 2, c.c., rifiutare l'esecuzione delle formalità di trascrizione, iscrizione o annotazione. Tuttavia, l'introduzione con la legge n. 52 del 1985 dell'art. 2674-*bis* ha modificato la situazione, in quanto ora il conservatore è chiamato ad eseguire il controllo di trascrivibilità o iscrivibilità, ivi previsto. Secondo i principi sulla successione delle leggi nel tempo, la previsione dell'art. 2674-*bis* c.c. prevale, in quanto successiva, rispetto all'apparente previsione di tassatività ("in ogni altro caso") contenuta nel secondo comma dell'art. 2674, anche se di ciò buona parte degli interpreti sembrano non essersi, finora, resi conto. Al fine, peraltro, di evitare incertezze interpretative e responsabilità del conservatore, è stata introdotta nell'art. 2674, comma 2, c.c., la previsione di salvezza del disposto dell'art. 2674-*bis*.

Sempre per ragioni di chiarezza, e per evitare addebiti di responsabilità al conservatore, è stato precisato che nell'ipotesi in cui – a fronte di gravi e fondati dubbi del conservatore – la parte richiedente non faccia istanza di esecuzione della formalità con riserva, il conservatore è legittimato al relativo rifiuto. Si è anche modificato il tenore dell'art. 2674-*bis* c.c., al fine di chiarire che i gravi dubbi che legittimano la trascrizione con riserva (o il rifiuto di trascrizione) non sono soltanto quelli che attengono alla ricomprensione o meno degli atti nel catalogo di quelli trascrivibili, ma attengono più in generale a tutte le svariate questioni giuridiche che possono sorgere in relazione alla esecuzione della formalità.

La modifica dell'art. 113-*ter* delle disposizioni di attuazione del codice civile è finalizzata ad armonizzare – nei limiti del possibile – la disciplina codicistica con quella contenuta nella legge tavolare (art. 94). *Il giudice*, chiamato a decidere avverso il reclamo previsto dall'art. 2674-*bis* c.c., *deve verificare che sussistano i presupposti richiesti dalla legge ai fini della trascrizione, iscrizione o annotazione*: quindi, che l'atto rientri nel novero di quelli soggetti a pubblicità; che la formalità richiesta corrisponda sostanzialmente al contenuto del titolo prodotto; che non sussista alcun giustificato dubbio sulla capacità e legittimazione delle parti, o sulla eventuale invalidità o inefficacia dell'atto; che l'atto prodotto abbia i requisiti richiesti dalla legge. In mancanza di tali presupposti, i gravi dubbi manifestati dal

conservatore a norma dell'art. 2674-*bis* c.c. si dimostrerebbero realmente fondati, ed il giudice dovrebbe rigettare il reclamo.

Il *controllo di legalità* dell'atto soggetto a trascrizione, iscrizione o annotazione, come pure la verifica della capacità delle parti, della legittimazione a disporre e dei poteri di rappresentanza compete, come riconosciuto da dottrina e giurisprudenza prevalenti, al *pubblico ufficiale rogante o autenticante*³⁶. Al fine di eliminare dubbi sul punto ed addebiti di responsabilità al conservatore, e di assicurare nel contempo *effettività* ai suddetti controlli di legalità – essenziali ai fini delle modifiche introdotte con il presente provvedimento, per quanto concerne in particolare il rafforzamento della pubblica fede delle risultanze dei registri – viene disposto che il giudice, chiamato a decidere sul reclamo di cui all'art. 2674-*bis* c.c., ove verifichi l'insussistenza dei presupposti di legge, inoltra gli atti all'autorità competente per l'adozione dei provvedimenti disciplinari nei confronti del notaio o altro pubblico ufficiale.

Infine, nell'ipotesi in cui venga richiesta la *trascrizione di un provvedimento giudiziario o amministrativo*, si precisa che il controllo giudiziale non si estende a capacità e legittimazione delle parti (ovviamente irrilevanti), né all'esistenza di cause di nullità o inefficacia ed in genere dei requisiti legali (che si presumono esistenti, in considerazione della provenienza del provvedimento).

36 PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, p. 632 ss. È proprio il controllo di legalità eseguito dal notaio a consentire la limitazione del controllo del conservatore agli aspetti "formali". Soluzione, quest'ultima, comune nel diritto comparato, anche nei sistemi fondati sul principio di legalità, come quelli tedesco e svizzero, ma non solo in essi. Si veda, ad esempio, la soluzione adottata con l'art. 2441 del codice civile francese, come introdotto dalla *Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006*, ai sensi del quale, nel procedimento di cancellazione dell'ipoteca, «*Aucune pièce justificative n'est exigée à l'appui de l'expédition de l'acte authentique en ce qui concerne les énonciations établissant l'état, la capacité et la qualité des parties, lorsque ces énonciations sont certifiées exactes dans l'acte par le notaire ou l'autorité administrative... le contrôle du conservateur se limite à la régularité formelle de l'acte à l'exclusion de sa validité au fond*».

ARTICOLATO

Articolo 8

Controlli di legalità – Decisione giudiziale avverso il rifiuto della formalità.

“a) nell’articolo 2674 del codice civile, dopo le parole “In ogni altro caso” sono aggiunte le parole “, fatto salvo il disposto dell’articolo 2674-bis,”;

b) nell’articolo 2674-bis del codice civile, le parole “sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca” sono sostituite dalle parole “sulla eseguibilità della trascrizione di un atto o della iscrizione di una ipoteca”; alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo: “Il conservatore, ai fini di cui all’articolo 2674, avvisa il richiedente della facoltà di richiedere l’esecuzione delle formalità con riserva. In mancanza della relativa istanza, il conservatore rifiuta l’esecuzione della formalità.”

c) nell’articolo 113-ter delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo il secondo comma sono inseriti i seguenti:

“In particolare, il tribunale ordina l’esecuzione della formalità di trascrizione, iscrizione o annotazione, quando concorrono le seguenti condizioni:

- 1) se l’atto presentato al conservatore rientra tra quelli soggetti a trascrizione, iscrizione o annotazione;
- 2) se la formalità risulta giustificata dal contenuto dei documenti prodotti;
- 3) se non sussiste alcun giustificato dubbio sulla capacità personale e legittimazione delle parti di disporre dell’oggetto a cui la formalità si riferisce, o sulla inesistenza di cause di nullità o inefficacia dell’atto presentato al conservatore;
- 4) se i documenti prodotti hanno tutti i requisiti di legge per l’esecuzione della formalità richiesta.

Trattandosi di atto ricevuto o autenticato da un notaio o altro pubblico ufficiale, i presupposti indicati dai numeri 3 e 4 sono dallo stesso verificati.

Quando si tratta di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni ordinate da un’autorità giudiziaria o amministrativa, il tribunale si limita a decidere sull’ammissibilità della formalità con riguardo alle previsioni dei numeri 1 e 2 del comma precedente”.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2674. Divieto di rifiutare gli atti del proprio ufficio.</p> <p>Il conservatore può ricusare di ricevere le note e i titoli, se non sono in carattere intelligibile e non può riceverli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti dagli articoli 2657, 2660, primo comma, 2821, 2835 e 2837 o non è presentato con le modalità previste dall'articolo 2658 e quando la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660 e 2839, numeri 1), 3), 4) e 7).</p> <p>In ogni altro caso il conservatore non può ricusare o ritardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di eseguire le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni richieste, nonché di spedire le copie o i certificati. Le parti possono far stendere immediatamente verbale del rifiuto o del ritardo da un notaio o da un ufficiale giudiziario assistito da due testimoni.</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 2674. Divieto di rifiutare gli atti del proprio ufficio.</p> <p>Il conservatore può ricusare di ricevere le note e i titoli, se non sono in carattere intelligibile e non può riceverli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti dagli articoli 2657, 2660, primo comma, 2821, 2835 e 2837 o non è presentato con le modalità previste dall'articolo 2658 e quando la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660 e 2839, numeri 1), 3), 4) e 7).</p> <p>In ogni altro caso, fatto salvo il disposto dell'articolo 2674-bis, il conservatore non può ricusare o ritardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di eseguire le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni richieste, nonché di spedire le copie o i certificati. Le parti possono far stendere immediatamente verbale del rifiuto o del ritardo da un notaio o da un ufficiale giudiziario assistito da due testimoni.</p>

Codice Civile	Codice Civile
<p>Art. 2674-bis. Trascrizione e iscrizione con riserva e impugnazione.</p> <p>Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva.</p> <p>La parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria.</p>	<p>Art. 2674-bis. Trascrizione e iscrizione con riserva e impugnazione.</p> <p>Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla eseguibilità della trascrizione di un atto o della iscrizione di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva. Il conservatore, ai fini di cui all'articolo 2674, avvisa il richiedente della facoltà di richiedere l'esecuzione delle formalità con riserva. In mancanza della relativa istanza, il conservatore rifiuta l'esecuzione della formalità.</p> <p>La parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria.</p>
<p>Art. 113-ter. Disposizioni di attuazione del codice civile.</p> <p>Il conservatore, nel caso in cui non riceva i titoli e le note ai sensi dell'articolo 2674 del codice, indica sulle note i motivi del rifiuto e restituisce uno degli originali alla parte richiedente. La parte può avvalersi del procedimento stabilito nell'articolo 745 del codice di procedura civile.</p> <p>Dello stesso procedimento la parte può avvalersi per il ritardo nel rilascio di certificati o di copie.</p>	<p>Art. 113-ter. Disposizioni di attuazione del codice civile.</p> <p>Il conservatore, nel caso in cui non riceva i titoli e le note ai sensi dell'articolo 2674 del codice, indica sulle note i motivi del rifiuto e restituisce uno degli originali alla parte richiedente. La parte può avvalersi del procedimento stabilito nell'articolo 745 del codice di procedura civile.</p> <p>Dello stesso procedimento la parte può avvalersi per il ritardo nel rilascio di certificati o di copie.</p>

<p>Il pubblico ministero comunica al Ministero di grazia e giustizia e al Ministero delle finanze la decisione adottata.</p>	<p>Il pubblico ministero comunica al Ministero di grazia e giustizia e al Ministero delle finanze la decisione adottata.</p> <p>In particolare, il tribunale ordina l'esecuzione della formalità di trascrizione, iscrizione o annotazione, quando concorrono le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">1) se l'atto presentato al conservatore rientra tra quelli soggetti a trascrizione, iscrizione o annotazione;2) se la formalità risulta giustificata dal contenuto dei documenti prodotti;3) se non sussiste alcun giustificato dubbio sulla capacità personale e legittimazione delle parti di disporre dell'oggetto a cui la formalità si riferisce;4) se i documenti prodotti hanno tutti i requisiti di legge per l'esecuzione della formalità richiesta. <p>Trattandosi di atto ricevuto o autenticato da un notaio o altro pubblico ufficiale, i presupposti indicati dai numeri 3 e 4 sono dallo stesso verificati. Quando si tratta di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni ordinate da un'autorità giudiziaria o amministrativa, il tribunale si limita a decidere sull'ammissibilità della formalità con riguardo alle previsioni dei numeri 1 e 2 del comma precedente.</p>
--	--

RELAZIONE³⁷

L'articolo modifica innanzitutto gli articoli 561 e 563 del codice civile, al fine di realizzare – unitamente all'art. 2652, n. 8, c.c., come sopra modificato – un più equilibrato bilanciamento tra l'interesse dei legittimari che agiscono in riduzione e l'interesse dei terzi di buona fede che acquistano diritti reali sui beni oggetto di donazione o di disposizione testamentaria; rimediando, nel contempo, ad alcuni risalenti difetti di coordinamento.

Le modifiche degli articoli 561 e 563 è diretta in primo luogo a sostituire i riferimenti effettuati al “legatario” con quelli più generali al “successore testamentario”, posto che la lesione di legittima può ben aver luogo anche mediante una istituzione di erede a favore di soggetti diversi dai legittimari. Viene inoltre abbreviato (da venti a dieci anni) il termine, decorrente dalla data di trascrizione della donazione, entro il quale i legittimari possono ottenere dai terzi subacquirenti la restituzione del bene immobile donato, libero da pesi ed ipoteche da cui nel frattempo possa essere stato gravato. Accogliendo i suggerimenti provenienti ormai dalla dottrina maggioritaria, viene consentita – ferma restando l'azione di riduzione nei confronti dei donatari e successori testamentari, *ex art. 557 c.c.* – la rinuncia all'azione di restituzione nei confronti dei terzi subacquirenti, anche prima dell'apertura della successione: rinuncia, quest'ultima, idonea a conseguire l'obiettivo, di notevolissima rilevanza nell'attuale situazione di crisi economica, di rilanciare il credito ipotecario nell'ipotesi in cui l'immobile offerto in garanzia provenga da donazione.

Viene ribadita, anche nell'art. 563 oltre che nell'art. 561, la previsione di salvezza del disposto dell'art. 2652, n. 8, c.c. (con la necessità, quindi, di trascrivere sempre la domanda di riduzione entro il termine triennale ivi previsto, al fine di prevalere sui terzi subacquirenti di buona fede). Conseguentemente, è elimina-

37 Questa proposta è subordinata al mancato accoglimento di quella presentata al Congresso di Torino nel 2011 in tema di riforma dei diritti dei legittimari che, sterilizzando l'efficacia reale dell'azione di riduzione, consentirebbe di velocizzare maggiormente la circolazione immobiliare dei beni immobili donati o ereditati.

ta la condizione di esercizio dell'azione di riduzione entro dieci anni dall'apertura della successione, eliminando il corrispondente inciso nell'art. 561 c.c.

Per effetto delle superiori modifiche e della nuova disposizione dell'art. 2652, n. 8, c.c., pertanto, il terzo subacquirente di buona fede fa salvo il proprio acquisto (ferma restando l'azione di riduzione nei confronti dei donatari e successori testamentari), decorsi tre anni dalla trascrizione dell'acquisto a causa di morte (in caso di provenienza successoria) o dall'apertura della successione (in caso di provenienza donativa), e comunque decorsi dieci anni dalla trascrizione della donazione; ovvero, in alternativa, se i legittimari hanno rinunciato all'azione di restituzione nei suoi confronti, anche prima dell'apertura della successione. Il sacrificio della posizione giuridica dei legittimari è solo parziale, potendo essi in ogni caso agire nei confronti del beneficiario della liberalità lesiva della legittima; con una soluzione maggiormente efficiente ai fini della circolazione giuridica, la quale viene ad allinearsi alla disciplina vigente nella quasi totalità degli ordinamenti europei³⁸. I terzi di buona fede possono, così, fare affidamento sulle risultanze dei registri immobiliari (le note di trascrizione evidenziano, nel quadro "A", la causa donativa, e pertanto i terzi sono messi in grado di avvedersi – mediante semplice esame delle suddette note – se nel decennio precedente è stata trascritta una donazione).

Vengono infine apportate alcune modifiche agli articoli 26 e 64 della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499/1929, al fine di meglio coordinare la disciplina della pubblica fede tavolare con la tutela dei diritti dei legittimari, adempiendo anche in questo caso ad un voto espresso dalla dottrina più attenta³⁹. Più precisamente, si stabilisce che deve essere fatta menzione della causa donativa nel libro fondiario (ed in particolare nel libro maestro di cui all'art. 5 l. tav.); menzione che va cancellata una volta decorsi i termini di decadenza dall'azione di restituzione, ex artt. 561, 563 e 2652, n. 8, c.c. In assenza di tale menzione, i terzi di buona fede possono fare affidamento sulle risultanze del libro fondiario; conseguentemente, l'azione di restituzione ex art. 64, comma 2, l. tav. non può più essere esercitata nei confronti dei medesimi subacquirenti in buona fede.

38 PETRELLI, *Sulla sicurezza degli acquisti da eredi e donatari*, in *Notariato*, 2005, p. 211 ss.

39 FALQUI-MASSIDDA, *Il nuovo libro del sistema tavolare e della trascrizione*, Trento, 2004, p. 244 ss.

ARTICOLATO

Articolo 9

Modifiche del codice civile e della legge tavolare in materia di successione necessaria e protezione dei terzi subacquirenti.

“a) nell’articolo 561 del codice civile, le parole “il legatario” sono sostituite con le parole “il successore testamentario”; le parole “dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l’obbligo del donatario” sono sostituite con le parole “dopo dieci anni dalla trascrizione della donazione, o se i legittimari hanno rinunciato, anche prima dell’apertura della successione, alla liberazione degli immobili dai suddetti pesi ed ipoteche, ferma restando l’azione di riduzione di cui all’articolo 557; salvo in questi casi l’obbligo del donatario o del successore testamentario”; le parole “purché la domanda sia stata proposta entro dieci anni dall’apertura della successione” sono eliminate;

b) la rubrica dell’articolo 563 del codice civile è sostituita dalla seguente: “Azione contro gli aventi causa dai donatari o successori testamentari soggetti a riduzione”;

c) nell’articolo 563 del codice civile, il primo comma è sostituito dal seguente: “Salvo il disposto del n. 8 dell’articolo 2652, se i donatari o i successori testamentari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati o devoluti per testamento e non sono trascorsi dieci anni dalla trascrizione della donazione, o tre anni dalla trascrizione dell’acquisto per causa di morte, il legittimario, premessa l’escussione dei beni del donatario o del successore testamentario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell’ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari o successori testamentari, la restituzione degli immobili”;

d) nell’articolo 563 del codice civile, dopo il terzo comma è aggiunto il seguente: “I legittimari possono rinunciare, anche prima dell’apertura della successione, all’azione di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti, prevista nei commi precedenti, ferma restando l’azione di riduzione di cui all’articolo 557”;

e) nell’articolo 563 del codice civile, ultimo comma, dopo le parole “Salvo il disposto del numero 8 dell’articolo 2652” sono aggiunte le parole “e del

comma precedente”; le parole “venti anni” sono sostituite con le parole “dieci anni”.

f) nell’articolo 26 della legge tavolare, allegata al R.D. n. 499 del 1929, è aggiunto alla fine del secondo comma il seguente periodo: “In caso di acquisto per donazione, deve essere fatto richiamo alla causa donativa nel libro maestro, ai sensi dell’articolo 5, a cura dell’ufficio tavolare; detto richiamo deve essere cancellato, su istanza del titolare iscritto, una volta decorsi i termini previsti dagli articoli 561, 563 e 2652, numero 8), del codice civile”;

g) nell’articolo 64 del R.D. 28 marzo 1929, n. 499, al secondo comma è aggiunto, alla fine, il seguente periodo: “La suddetta impugnazione da parte dei legittimari può essere proposta nei confronti dei terzi di buona fede soltanto se dal libro maestro risulti, ai sensi degli articoli 5 e 26 della legge tavolare allegata, l’esistenza della donazione”.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 561. Restituzione degli immobili. Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario o il donatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, purché la domanda sia stata proposta entro dieci anni dall'apertura della successione. Le stesse disposizioni si applicano per i mobili iscritti in pubblici registri. I frutti sono dovuti a decorrere dal giorno della domanda giudiziale.</p>	<p style="text-align: center;">Codice Civile</p> <p>Art. 561. Restituzione degli immobili. Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il successore testamentario o il donatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata dopo dieci anni dalla trascrizione della donazione, o se i legittimari hanno rinunciato, anche prima dell'apertura della successione, alla liberazione degli immobili dai suddetti pesi ed ipoteche, ferma restando l'azione di riduzione di cui all'articolo 557; salvo in questi casi l'obbligo del donatario o del successore testamentario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni. Le stesse disposizioni si applicano per i mobili iscritti in pubblici registri. I frutti sono dovuti a decorrere dal giorno della domanda giudiziale.</p>

Codice Civile

Art. 563. Azione contro gli aventi causa dai donatari soggetti a riduzione.

Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi, la restituzione degli immobili.

L'azione per ottenere la restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni, cominciando dall'ultima. Contro i terzi acquirenti può anche essere richiesta, entro il termine di cui al primo comma, la restituzione dei beni mobili, oggetto della donazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede.

Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro.

Salvo il disposto del numero 8) dell'articolo 2652, il decorso del termine di

Codice Civile

Art. 563. Azione contro gli aventi causa dai donatari o successori testamentari soggetti a riduzione.

Salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652, se i donatari o i successori testamentari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati o devoluti per testamento e non sono trascorsi dieci anni dalla trascrizione della donazione, o tre anni dalla trascrizione dell'acquisto per causa di morte, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario o del successore testamentario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari o successori testamentari, la restituzione degli immobili.

L'azione per ottenere la restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni, cominciando dall'ultima. Contro i terzi acquirenti può anche essere richiesta, entro il termine di cui al primo comma, la restituzione dei beni mobili, oggetto della donazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede.

Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro.

I legittimari possono rinunciare, anche prima dell'apertura della suc-

<p>cui al primo comma e di quello di cui all'articolo 561, primo comma, è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Il diritto dell'opponente è personale e rinunziabile. L'opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi venti anni dalla sua trascrizione.</p>	<p>cessione, all'azione di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti, prevista nei commi precedenti, ferma restando l'azione di riduzione di cui all'articolo 557.</p> <p>Salvo il disposto del numero 8) dell'articolo 2652 e del comma precedente, il decorso del termine di cui al primo comma e di quello di cui all'articolo 561, primo comma, è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Il diritto dell'opponente è personale e rinunziabile. L'opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi dieci anni dalla sua trascrizione.</p>
<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 26. Le intavolazioni e le prenotazioni possono ordinarsi solo verso la presentazione di atti contenenti i requisiti prescritti dalla legge.</p> <p>Trattandosi dell'acquisto o della modificazione di un diritto tavolare gli atti devono contenere una valida causa.</p> <p>La rinnovazione delle ipoteche è ordinata su semplice domanda, purché questa venga prodotta entro il termine di cui all'articolo 2847 del c.c.</p>	<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 26. Le intavolazioni e le prenotazioni possono ordinarsi solo verso la presentazione di atti contenenti i requisiti prescritti dalla legge.</p> <p>Trattandosi dell'acquisto o della modificazione di un diritto tavolare gli atti devono contenere una valida causa.</p> <p>La rinnovazione delle ipoteche è ordinata su semplice domanda, purché questa venga prodotta entro il termine di cui all'articolo 2847 del c.c.. In caso di acquisto per donazione, de-</p>

	<p>ve essere fatto richiamo alla causa donativa nel libro maestro, ai sensi dell'articolo 5, a cura dell'ufficio tavolare; detto richiamo deve essere cancellato su istanza del titolare iscritto, una volta decorsi i termini previsti dagli articoli 561,563 e 2652, numero 8), del codice civile.</p>
<p>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 Art. 64. Se per qualsiasi motivo il decreto che concesse l'intavolazione impugnata non sia stato validamente notificato all'attore, l'azione di cancellazione a questi spettante contro i terzi, che hanno posteriormente acquistato in buona fede diritti tavolari, si estingue col decorso di tre anni dal momento nel quale è stata presentata al giudice tavolare la domanda per ottenere l'intavolazione impugnata. Se un'intavolazione concessa in base ad una donazione sia impugnata con una domanda di riduzione per lesione di legittima, il termine indicato nel comma precedente decorre dal giorno dell'apertura della successione.</p>	<p>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 Art. 64. Se per qualsiasi motivo il decreto che concesse l'intavolazione impugnata non sia stato validamente notificato all'attore, l'azione di cancellazione a questi spettante contro i terzi, che hanno posteriormente acquistato in buona fede diritti tavolari, si estingue col decorso di tre anni dal momento nel quale è stata presentata al giudice tavolare la domanda per ottenere l'intavolazione impugnata. Se un'intavolazione concessa in base ad una donazione sia impugnata con una domanda di riduzione per lesione di legittima, il termine indicato nel comma precedente decorre dal giorno dell'apertura della successione. La suddetta impugnazione da parte dei legittimari può essere proposta nei confronti dei terzi di buona fede soltanto se dal libro maestro risulti, ai sensi degli articoli 5 e 26 della legge tavolare allegata, l'esistenza della donazione.</p>

Il contratto di fiducia*

* Si ringrazia la Professoressa MIRZIA BIANCA dell'Università di Roma La Sapienza



RELAZIONE

L'introduzione nel corpo del codice civile di una disciplina del contratto di fiducia è volta in primo luogo a porre l'ordinamento italiano in posizione concorrenziale con altri ordinamenti sia dell'area di common law che dell'area di civil law che hanno apprestato strumenti di destinazione fiduciaria con separazione patrimoniale del patrimonio oggetto della fiducia.

L'apprestamento di questi strumenti risponde alla moderna richiesta del mondo finanziario e degli affari di consentire trasferimenti fiduciari di beni e titoli che consentano di superare il dato formale della titolarità e di garantire la sicurezza dell'affidamento e gli interessi dei beneficiari dell'operazione negoziale.

Se si fa riferimento all'area di common law queste esigenze sono state da tempo realizzate con la figura duttile del trust. L'Italia, insieme ad alcuni paesi di civil law, ha da tempo ratificato la Convenzione dell'Aja sul riconoscimento di trust stranieri. Stante la natura internazionalprivatistica della Convenzione, la ratifica della stessa non ha tuttavia determinato l'inurbazione del trust nel nostro ordinamento, ma unicamente il riconoscimento di trust stranieri.

A seguito della Convenzione, il trust è quindi diventato un ospite conosciuto ma, pur sempre un ospite. È rimasta la lacuna del trust interno, ovvero del trust in cui tutti gli elementi sono italiani.

Nell'area di civil law la tradizione culturale del negozio fiduciario c.d. romanistico con trasferimento del titolo al soggetto fiduciario, se pure istituto strutturalmente simile al modello angloamericano del trust, se ne discosta in maniera significativa, stante l'effetto meramente obbligatorio che ne ha da sempre svelato la natura patologica. In definitiva non si è mai riusciti a dare rilevanza esterna sul piano sistematico al patto fiduciario che rimane efficace solo tra le parti.

Si è quindi palesata l'esigenza di introdurre un contratto tipico di fiducia che, a differenza della tradizione, sia opponibile ai terzi creditori e aventi causa. La Francia, pur non avendo ratificato la Convenzione dell'Aja, nel 2007 e con successivi ritocchi anche negli anni successivi ha introdotto il contratto fiduciario.

In Italia, sulla base dell'esperienza francese, si è ritenuto di seguire la tradizione culturale del negozio fiduciario e del contratto di mandato, superando le debolezze del negozio fiduciario e l'assenza di una opponibilità ai terzi del mandato, con una

disciplina che assicuri pubblicità del vincolo e dello stesso contratto. In questo modo si è passati dal modello della fiducia segreta o occulta al modello della fiducia palese. D'altra parte, con riferimento all'opponibilità del contratto fiduciario ai terzi creditori con la costituzione di un patrimonio separato, deve rilevarsi che nell'arco dell'ultimo ventennio il legislatore italiano, proprio accogliendo le richieste del mercato, ha introdotto diversi modelli di patrimoni separati nel mondo bancario, finanziario, assicurativo, tutte figure che hanno consentito di superare il dogma culturale dell'unicità del patrimonio e della responsabilità. Tra questi interventi particolare significato ha assunto l'introduzione nel corpo del codice civile dell'art. 2645-ter che attraverso la trascrizione, ha dato rilievo reale al vincolo di destinazione per la figura generale dell'atto negoziale di destinazione patrimoniale.

Proprio considerando il complesso del quadro normativo esistente, si è voluto affiancare all'atto di destinazione patrimoniale dell'art. 2645-ter, strumento che in accordo alle caratteristiche dell'atto di destinazione, ha struttura unilaterale, il modello contrattuale della fiducia che arricchisce ed integra il profilo della destinazione dei beni con la completezza del rapporto gestorio. L'art. 2645-ter del codice civile, rimane quindi il modello di fiducia unilaterale che, proprio per la particolare struttura, va limitato alle finalità di tutela dei disabili e della realizzazione di scopi di interesse generale. A parte le distinzioni strutturali, i due modelli risultano del tutto complementari con il risultato di arricchire la gamma di strumenti utilizzabili da parte dei privati.

La disciplina del contratto fiduciario si caratterizza per consentire la realizzazione, non solo degli scopi classici del negozio fiduciario (scopo di liberalità e scopo di garanzia), ma anche lo scopo di ristrutturazione dei debiti del fiduciante.

Quanto alla pubblicità della fiducia, si è seguito il modello francese con la previsione di uno specifico albo delle fiducie, la cui registrazione, avente efficacia di pubblicità notizia, è volta a garantire la tracciabilità del contratto e delle sue vicende modificative. Alla funzione dichiarativa è invece affidata la pubblicità dei beni oggetto della fiducia, nella forma della trascrizione per quanto attiene ai beni immobili e beni mobili registrati e nelle altre forme di pubblicità per quanto attiene ai titoli.

Particolare rilievo è stato dato alla previsione della surrogabilità dei beni del patrimonio fiduciario e alla permanenza del vincolo, rispondendo alla duplice esigenza di introdurre un modello di fiducia dinamica e al contempo di garantire la conservazione del vincolo fiduciario.

La disciplina del contratto fiduciario prevede poi specifiche disposizioni volte a sanzionare l'abuso della fiducia.

ARTICOLATO

Articolo 1

Contratto di Fiducia

1. Al titolo III del libro quarto del codice civile, dopo il capo IX è aggiunto, in fine, il seguente:

**“CAPO IX-bis
“Del Contratto di Fiducia”**

1730-bis – Nozione.

Il contratto fiduciario è il contratto con il quale il fiduciante trasferisce beni o diritti a un fiduciario, il quale anche sotto la vigilanza di un guardiano, se nominato, li amministra per uno o più scopi determinati o nell'interesse di uno o più beneficiari determinati o determinabili.

Il fiduciario e il guardiano agiscono in qualità di mandatari. La fiducia può essere costituita anche per testamento o per provvedimento del giudice.

1730-ter – Forma del contratto fiduciario. Il contratto fiduciario deve essere stipulato per atto pubblico sotto pena di nullità.

Qualora i beneficiari siano indicati successivamente, la designazione de-

ve avere la stessa forma del contratto fiduciario.

Il contratto fiduciario deve essere iscritto a cura del notaio rogante, con modalità telematica, nel Registro delle fiducie istituito presso l'archivio notarile.

Devono essere parimenti annotate a margine dell'iscrizione nel registro delle fiducie le vicende modificative del contratto o estintive del vincolo fiduciario.

L'iscrizione e l'annotazione nel registro delle fiducie hanno la funzione di pubblicità notizia.

Con decreto del ministro della Giustizia, previo parere dell'Autorità dei dati personali, da emanarsi entro sessanta giorni dell'entrata in vigore della presente legge, vengono determinate le modalità di tenuta del registro delle fiducie.

Se oggetto del contratto fiduciario sono beni immobili o diritti immobiliari, o beni mobili registrati deve esserne eseguita la trascrizione nei Pubblici Registri contro il fiduciante ed a favore del fiduciario.

Se oggetto del contratto è denaro, deve esserne depositato l'intero importo presso un istituto di credito e in apposito conto.

Se oggetto del contratto sono quote societarie o titoli deve esserne eseguita l'iscrizione nel Registro delle Imprese e l'annotazione secondo le relative regole di circolazione.

È fatta salva la volontà delle parti di prevedere la surrogazione di beni e di diritti acquistati per effetto del contratto con le medesime forme e con l'osservanza degli adempimenti pubblicitari descritti nei commi precedenti.

1730-*quater* – Contenuto del contratto
Il contratto fiduciario deve indicare:

- 1) i beni o i diritti trasferiti, i quali devono essere in ogni caso determinati o determinabili e l'eventuale surrogabilità degli stessi.
- 2) la durata del contratto, che non può essere superiore a novant'anni, o alla durata della vita dei beneficiari al momento della conclusione, salvo che la fiducia sia prevista per uno scopo di utilità sociale;
- 3) l'identità del fiduciante;
- 4) l'identità del fiduciario;
- 5) L'identità del pro-fiduciario, eventualmente designato dal fiduciante;
- 6) l'identità dei beneficiari o i criteri per la loro determinabilità all'interno di una più ampia categoria;

- 7) gli obblighi del soggetto fiduciario;
- 8) lo scopo del contratto fiduciario e i diritti dei beneficiari e i soggetti destinati a far valere le obbligazioni del fiduciario;
- 9) le cause di cessazione dall'incarico e i criteri per la nomina di un nuovo fiduciario;
- 10) le generalità del guardiano se nominato;
- 11) le cause di estinzione del vincolo fiduciario.

1730-*quinquies* – I Soggetti.

Il soggetto fiduciario può essere sia una persona fisica che una persona giuridica.

In caso di fiducia a scopo di garanzia il fiduciario può essere esclusivamente una banca, una società d'investimento o di intermediazione mobiliare o un'impresa assicurativa.

Il fiduciante può anche rivestire la qualità di fiduciario.

Il fiduciante può essere il beneficiario o uno dei beneficiari del contratto fiduciario, salvo che la fiducia sia a scopo di garanzia e salva la nomina da parte del fiduciante di un diverso soggetto che rivesta la qualità di fiduciario.

Il soggetto fiduciario può essere sia una persona fisica che una persona giuridica e, in caso di fiducia a scopo assistenziale, un ente o un'associazione costituiti anche come ONLUS.

Il pro-fiduciario, eventualmente designato, agisce su mandato speciale del fiduciario. Il beneficiario o i beneficiari, salvo il caso di espressa indicazione, sono determinati tra più persone indicate dal fiduciante o appartenenti a famiglie o a categorie di persone da lui individuate ai sensi dell'articolo 631 comma 2 del codice civile.

Il guardiano può essere sia persona fisica che giuridica.

1730-*sexies* – Patrimonio fiduciario.

I beni e i diritti oggetto del contratto fiduciario sono esclusi dal regime patrimoniale dei coniugi, dalla successione e dal fallimento del fiduciario. Senza pregiudizio dei diritti dei creditori del fiduciante titolari di un diritto di seguito legato ad una garanzia pubblicata anteriormente al contratto di fiducia i beni e i diritti oggetto del contratto fiduciario sono impiegati solo per lo scopo della fiducia e possono costituire oggetto di esecuzione, salvo quanto previsto dall'art. 2915, comma 1 del codice civile solo per debiti relativi alla conservazione e alla gestione del patrimonio fiduciario.

Il vincolo fiduciario non può essere opposto ai creditori del fiduciario che agiscano per l'adempimento di obbligazioni derivanti da fatti illeciti ai sensi dell'art. 2447-quinquies, terzo comma del codice civile.

1730-*septies* – Fiducia costituita per scopi imprenditoriali e di garanzia.

Fatta salva la disciplina dei patrimoni societari destinati ad uno specifico affare degli artt. 2447-bis e seguenti del codice civile, il contratto fiduciario può essere concluso da chi agisce per scopi inerenti alla propria attività professionale o imprenditoriale allo scopo di ristrutturazione dei debiti con un soggetto fiduciario, il quale ai sensi dell'art. 7, primo comma della legge n. 3 del 2012 si obbliga alla liquidazione, alla custodia e alla distribuzione del ricavato tra i creditori.

A tal fine, è necessario predisporre una proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti con consenso dei creditori ai sensi dell'art. 11 della legge n. 3 del 2012.

La fattibilità del piano deve essere preventivamente valutata da un professionista contabile.

Il contratto fiduciario può essere concluso da chi agisce nell'esercizio della propria attività professionale o imprenditoriale con un fiduciario allo scopo di garantire crediti anche futuri, determinati o determinabili. In questo caso il contratto deve indicare, sotto pena di nullità, il debito garantito e il valore del bene trasferito in garanzia.

In entrambe le ipotesi il fiduciante non può rivestire la qualità di beneficiario.

Qualunque patto che abbia per oggetto o per effetto di liberare il fiduciario dall'obbligo di corrispondere al beneficiario o, se diversamente previsto dal titolo, al fiduciante o ad un terzo il saldo netto risultante dalla differenza tra il valore dei beni costituenti la garanzia all'epoca della sua realizzazione e il debito garantito, è nullo.

1730-octies – Fiducia a scopo assistenziale e di liberalità.

Qualora il contratto fiduciario sia stato stipulato a scopo assistenziale, il valore dei beni oggetto della fiducia non può eccedere i bisogni del soggetto beneficiario, a meno che questi non sia un soggetto disabile.

Qualora il contratto fiduciario sia stato stipulato al fine di favorire interessi di persone affette da disabilità, la liberalità realizzata attraverso il contratto fiduciario e destinata al mantenimento, cura e sostegno di una persona disabile non è soggetta a collazione.

Se il contratto comporta una liberalità e esso è in corso:

ai legittimari spetta l'azione di riduzione e di restituzione contro i beneficiari;

in ogni caso ai legittimari è preclusa l'azione di restituzione contro gli aventi causa del fiduciario e/o dei beneficiari.

1730-novies – Obbligazioni e poteri del fiduciario.

Il fiduciario gestisce i beni oggetto della fiducia nell'interesse dei beneficiari o per realizzare lo scopo previsto dal contratto con la diligenza del mandatario. Ove non sia diversamente stabilito dal titolo, il fiduciario risponde delle obbligazioni contratte in esecuzione dell'incarico fiduciario soltanto con i beni del patrimonio fiduciario.

Gli atti compiuti in esecuzione dell'incarico fiduciario devono recare espressa menzione del vincolo fiduciario. In mancanza di espressa menzione dell'incarico, il fiduciario risponde con il proprio patrimonio.

È nullo qualsiasi patto che limiti la responsabilità del fiduciario per dolo o colpa grave.

Se vi sono più fiduciari essi decidono congiuntamente e rispondono solidalmente delle obbligazioni assunte.

I limiti apposti ai poteri del fiduciario non hanno effetto nei confronti dei terzi, salvo che si provi che questi ne abbiano avuto conoscenza.

Il fiduciario è tenuto nei confronti del beneficiario, di ogni altra persona cui la legge o il contratto fiduciario attribuisce il diritto e nei confronti del fiduciario che subentra nell'incarico, a redigere ogni sei mesi un rendiconto della gestione.

Per l'adempimento delle obbligazioni fiduciarie può agire il fiduciante, il guardiano eventualmente nominato dal fiduciante per proteggere gli interessi del beneficiario e il beneficiario. Si applica in quanto compatibile l'art. 2932 del codice civile.

Salvo diversamente disposto dal titolo, il fiduciario ha diritto ad un compenso e al rimborso delle spese sostenute.

1730-decies – Abuso della fiducia.

Qualora il fiduciario agisca abusando della fiducia, egli risponde con il proprio patrimonio delle obbligazioni che derivano dal contratto fiduciario. Egli è comunque tenuto a trasferire nel patrimonio fiduciario ogni vantaggio ottenuto dalla sua posizione di fiduciario, anche se nessun danno sia stato arrecato ai soggetti beneficiari.

Gli atti compiuti dal fiduciario, anche per interposta persona, in conflitto di interesse sono annullabili, salvi i diritti acquistati dai terzi in buona fede.

Il fiduciario risponde in ogni caso dei danni derivanti dagli atti compiuti in conflitto di interessi, inclusi quelli che derivano dall'utilizzazione a vantaggio proprio o di terzi di dati, notizie, opportunità o affari appresi in occasione dell'adempimento del contratto fiduciario.

1730-undecies – Poteri del fiduciante.

Il fiduciante controlla la gestione e l'operato del fiduciario. Il fiduciario deve rendere il conto periodico della sua gestione, nei termini stabiliti dal contratto, al beneficiario o alla persona o ente designato nel contratto medesimo.

Qualora espressamente previsto nel contratto, il fiduciante ha diritto di vigilare sulla gestione del fiduciario e di ottenerne il rendiconto periodico. Può nominare in qualunque momento un terzo guardiano che vigili, in sua sostituzione, sulla gestione del fiduciario, sull'attuazione dello scopo e sul rispetto dei diritti dei beneficiari.

1730-duodecies – Cessazione del fiduciario dall'incarico e sua sostituzione.

Il fiduciario cessa dal suo incarico per le cause previste dal contratto, per revoca nei casi di cui all'articolo 1730-terdecies, rinuncia, morte, sopravvenuta incapacità e fallimento.

Il fiduciario che cessa dal suo incarico può essere sostituito in conformità del contratto e in mancanza, la sostituzione è disposta dal giudice. Il fiduciario che sostituisce colui che cessa dall'incarico subentra nella titolarità dei beni compresi nel patrimonio fiduciario.

1730-*terdecies* – Revoca e rinuncia del fiduciario.

Il fiduciario può essere revocato dal fiduciante in caso di inadempimento o di abuso della fiducia. Quando ricorrono le medesime cause, la revoca può essere disposta anche dal giudice su istanza del beneficiario ovvero del guardiano se il fiduciante è impossibilitato a provvedervi.

Qualora il fiduciario rinunci alla fiducia, la dichiarazione deve essere comunicata per iscritto a ciascun beneficiario, o al soggetto che fa valere la fiducia nei confronti del fiduciario.

1730-*quaterdecies* – Cause di estinzione del vincolo fiduciario.

Il vincolo fiduciario si estingue per la cause previste dal contratto. Nel caso di contratto fiduciario nell'interesse di beneficiari determinati, alla morte dell'ultimo beneficiario o comunque allo scadere del termine di durata.

In caso di contratto fiduciario stipulato per realizzare uno scopo determinato, in caso di realizzazione dello scopo, se esso è realizzato, in caso di impossibilità di realizzarlo o per l'insufficienza dei beni destinati allo scopo.

Dopo aver provveduto a liquidare i rapporti pendenti, il fiduciario trasferisce ai beneficiari i beni residui.

Qualora al termine della fiducia non vi siano più beneficiari, i beni sono

trasferiti al fiduciante o ai suoi aventi causa.

La cessazione del vincolo fiduciario deve essere annotata a margine dell'iscrizione nel registro delle fiducie. Quanto ai singoli beni oggetto del contratto fiduciario, si applicano le relative modalità pubblicitarie.

1730-*quinquesdecies* – Fiducia costituita per atto unilaterale.

Le norme che regolano il contratto di fiducia si applicano in quanto compatibili alla fiducia costituita per atto unilaterale dal fiduciante, il quale, senza trasferire a terzi beni o diritti, li destina ad uno scopo assistenziale o nell'interesse di beneficiari determinati o determinabili affetti da disabilità.

Il destinante può scegliere se rivestire la qualità di fiduciario, riservandosi in tal modo la gestione dei beni destinati o incaricare un terzo della gestione dei beni oggetto della fiducia.

In caso di fiducia testamentaria, la gestione è attribuita ad un terzo fiduciario alla cui accettazione si applicano le norme che regolano la nomina degli esecutori testamentari.

1730-*sexiesdecies* – Fiducia creata per provvedimento del giudice o con disposizione testamentaria.

La disciplina contenuta nel presente capo si applica, in quanto compatibili

le, ai trasferimenti e ai vincoli imposti con provvedimento del giudice o con disposizione testamentaria; in questo ultimo caso l'erede, il legatario o il terzo gravato è considerato fiduciario e sottoposto alle norme di procedure previste per l'esecutore testamentario.

Articolo 2

Articolo 2645-ter. Nuova formulazione dell'art. 2645-ter.

Il contratto di fiducia disciplinato dal capo IX bis del titolo III del libro IV del codice civile, quando ha ad oggetto beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri, deve essere trascritto. La trascrizione è eseguita contro il fiduciante e a favore del fiduciario.

Quando il fiduciante è l'unico fiduciario la trascrizione è eseguita esclusivamente contro di esso.

Si applica l'articolo 2644 del codice civile.

In caso di rotatività o sostituzione o surroga del bene oggetto del contratto di fiducia l'atto con il quale il nuovo bene viene destinato, in luogo di un precedente bene, per perseguire la finalità del contratto di fiducia deve essere annotato a margine dello stesso.

In caso di costituzione unilaterale per testamento, si applica in quanto compatibile l'ultimo comma dell'art. 2647 del codice civile.

La semplificazione delle procedure successorie.
Il certificato di successione



RELAZIONE

La proposta persegue l'obiettivo di garantire la conoscibilità delle vicende successorie colmando una notevole carenza normativa del nostro ordinamento, introducendo uno strumento che può risultare particolarmente efficace soprattutto nelle pratiche successorie internazionali e nell'ambito dei paesi membri dell'Unione Europea nell'ottica dello spazio giuridico europeo.

Attualmente un soggetto per dimostrare la propria qualità di erede può sottoscrivere un'autocertificazione ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 ovvero, in alternativa, sottoscrivere un atto di notorietà in cui due soggetti attestino come "notorio, di fatto ed a loro personale conoscenza" le circostanze e notizie della successione. L'autocertificazione è obbligatoriamente accettata dalle pubbliche amministrazioni, mentre per i soggetti privati manca una norma analoga.

L'ordinamento prevede poi la formazione della denuncia di successione la quale costituisce peraltro un mero adempimento fiscale, che non comporta di per sé alcuna conseguenza sul piano civilistico. Infatti la presentazione della denuncia di successione non comporta l'accettazione dell'eredità, così come la mancata presentazione della stessa non impedisce che nella maggior parte dei casi si sia comunque conseguita definitivamente la qualità di erede, senza più possibilità di rinunciarvi, anche per il solo fatto del possesso dei beni ereditari.

Inoltre, è noto che la trascrizione del certificato di denunciata successione, non realizza la continuità nelle trascrizioni, che si consegue esclusivamente con la trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità, e presenta talvolta l'inconveniente pratico di pubblicare informazioni non sempre precise.

Infine, nessuna forma di pubblicità è prevista nei casi in cui i chiamati all'eredità si trovano per oltre tre mesi nel possesso dei beni ereditari e diventano, pertanto, eredi.

Il certificato di successione, da effettuarsi su richiesta dei chiamati all'eredità e dei legatari, ovvero dei loro rappresentanti legali, degli immessi nel possesso temporaneo dei beni dell'assente, degli amministratori dell'eredità e dei curatori dell'eredità giacente, degli esecutori testamentari, attesta il luogo e la data di apertura della successione; la devoluzione del patrimonio ereditario per legge o per testamento; le generalità e il codice fiscale del de cuius; le generali-

tà ed il codice fiscale dei soggetti aventi diritto alla successione, sia a titolo universale che particolare; i diritti e le quote a ciascuno spettanti; la situazione di possessori di beni dell'eredità (con possibilità di eventuale contestuale dichiarazione di intervenuto acquisto dell'eredità per effetto di possesso ultratrimestrale da parte dei chiamati intervenuti in atto); la composizione del patrimonio; i dati di individuazione catastale degli immobili, con indicazione del loro valore (che costituisce la base imponibile per l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali e dell'eventuale imposta di successione); i poteri della persona designata nel certificato per eseguire le disposizioni testamentarie o per amministrare la successione.

Tutti i dati inseriti nell'atto di successione devono essere attestati dai diretti interessati, ma sotto il controllo del notaio, che verifica la conformità delle dichiarazioni rese dalle parti ai documenti da questi esibiti, e, se lo reputa necessario, richiede la produzione di documentazione integrativa o, su incarico delle parti, provvede direttamente alle ispezioni nei pubblici registri.

Viene così introdotto nel nostro ordinamento uno strumento nuovo, che colma le lacune indicate.

L'effetto conseguente al certificato di successione consiste nella presunzione ad ogni effetto di legge, fino a prova contraria, della qualità di erede o di legatario; per tale motivo nel testo normativo è stato previsto che, salva una espressa dichiarazione contraria contenuta nel certificato di successione, la sua sottoscrizione da parte dei richiedenti, se chiamati all'eredità o legatari, comporta l'accettazione pura e semplice dell'eredità (o la perdita della facoltà di rifiutare il legato).

Il notaio, entro trenta giorni dalla data della formazione del certificato, deve provvedere alla trascrizione nei registri immobiliari competenti in relazione al luogo in cui sono ubicati gli immobili, con effetto di pubblicità (e, nella eventualità di contestuale accettazione o dichiarazione di intervenuto acquisto *ex lege* dell'eredità, anche con valore agli effetti della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2648 c.c.), previo versamento delle imposte ipotecarie e catastali e dell'eventuale imposta di successione che risultino dovute, della imposta di bollo e della tassa ipotecaria, compresi i tributi per la voltura catastale automatica. La voltura catastale avverrà automaticamente contestualmente alla trascrizione.

Il certificato di successione consente dunque al cittadino di conseguire effetti, civilistici e fiscali assorbendo la presentazione della dichiarazione di successione, con una rilevante semplificazione delle procedure.

Il disegno di legge proposto tra l'altro trae spunto dall' unico dato normativo previsto dal nostro ordinamento in materia costituito dal Titolo II del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499 che disciplina l'istituto del certificato d'eredità per le zone in cui vige il sistema tavolare. Il certificato in questione è rilasciato dal tribunale in composizione monocratica, al termine di un procedimento di volontaria giurisdizione, che non attribuisce al provvedimento gli effetti di cosa giudicata, ma solo la presunzione iuris tantum del possesso della qualifica di erede (o legatario) e la qualifica di erede (o legatario) apparente (art. 21).

Questa nuova forma di documentazione giuridica della devoluzione ereditaria è in linea con le normative di altri Stati europei in materia di certificazione dell'eredità, finalizzata a maggiore certezza nell'accertamento della situazione giuridica derivante dall'apertura di una successione per causa di morte, affidando al notaio varie fasi del procedimento, con particolare riferimento: all'individuazione del tipo di devoluzione della successione; all'individuazione degli eredi a titolo universale e particolare; alle quote ed ai diritti agli stessi spettanti; alla possibilità espressamente prevista che tale atto potrà contenere anche l'accettazione con beneficio di inventario dell'eredità o la rinuncia all'eredità, nonché con riferimento al corretto espletamento delle formalità pubblicitarie e ciò in linea con il sistema civilistico italiano.

Dall'introduzione di questo strumento può conseguire maggiore sicurezza nell'adempimento delle obbligazioni tributarie derivanti dall'apertura di una successione per causa di morte oltre che maggiore gettito fiscale, in quanto da esso conseguono l'individuazione dei soggetti passivi delle imposte dovute e dei cespiti caduti in successione, della liquidazione e del versamento delle imposte ipotecarie e catastali e dell'eventuale imposta di successione, della trasmissione telematica dei dati all'Agenzia delle Entrate, all'Agenzia del Territorio ed ai Comuni, con conseguente aggiornamento in tempo reale delle varie banche dati.

Si attua in tal modo un significativo snellimento delle attività dell'Agenzia delle entrate connessa con le pratiche tributarie successorie, in quanto non vi sarebbe più la necessità di predisporre milioni di note di trascrizione dei certificati di dichiarata successione.

Da ultimo è opportuno rammentare che, come è dimostrato dal progressivo affidamento al notaio nelle legislazioni di altri Paesi europei (per esempio in Belgio, in Romania o, da ultimo, in Austria e in Francia) della redazione del certificato di eredità, la proposta di attribuire al notaio italiano tale competenza appa-

re in linea con l'esigenza di armonizzazione del nostro sistema all'evoluzione della normativa negli altri Stati europei.

Infatti il disegno di regolamento CEE allegato al "Libro verde Successioni e testamenti", pubblicato dalla Commissione europea il 1 ° marzo 2005, prevedeva (art. 48 comma 2) l'attribuzione al notaio della potestà di rilasciare il certificato di successione europea.

Nello stesso senso si è pronunciato il Parlamento Europeo nella seduta del 16 ottobre 2006, che si è conclusa con l'elaborazione della proposta di risoluzione recante raccomandazioni alla Commissione sulle successioni e testamenti (2005/2148 (INI)).

La raccomandazione n. 7 in particolare, prevedeva testualmente:

“- l'istituzione di un "certificato successorio europeo" che indichi, in maniera vincolante fino a prova contraria, la legge applicabile alla successione, i beneficiari dell'eredità i soggetti incaricati della sua amministrazione e i relativi poteri, nonché i beni ereditari, affidandone il rilascio ad un soggetto che nei singoli ordinamenti nazionali sia abilitato ad attribuirgli pubblica fede.”

Tutte le iniziative sopra menzionate, assunte a livello comunitario, sono sfociate nel Regolamento europeo di recente approvazione.

In particolare, il 27 luglio 2012 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il Regolamento in materia di competenza, legge applicabile, riconoscimento ed esecuzione delle decisioni e degli atti pubblici in materia di successioni, e di creazione di un certificato successorio europeo (Regolamento UE 650/2012 del Parlamento e del Consiglio), proposto dalla Commissione europea il 14 ottobre 2009.

La nuova normativa europea, in particolare, persegue lo scopo di semplificare la disciplina delle successioni internazionali, individuando nella residenza abituale l'unico criterio per determinare agevolmente la competenza giurisdizionale e la legge applicabile alla successione. Nelle ipotesi in cui dovesse risultare particolarmente complesso determinare la residenza abituale del defunto è stato previsto un criterio sussidiario cui fare riferimento, quale la Legge dello Stato in cui il defunto aveva collegamenti "manifestamente più stretti", salva la facoltà di scelta da parte di un soggetto della legge destinata a regolare la propria successione, quale quella dello Stato in cui tale soggetto ha la cittadinanza al momento della scelta o al momento della morte.

Il nuovo Regolamento europeo, inoltre, sempre nell'ottica di consentire che una successione con implicazioni transfrontaliere sia regolata in modo rapido ed

efficace, detta la disciplina del certificato di successione europeo. Sotto tale profilo il regolamento introduce una disciplina in larga parte coincidente con quella della presente proposta quanto alle finalità, al contenuto, ai soggetti legittimati a richiederlo, all'emissione ed agli effetti.

In particolare, anche nel Regolamento comunitario si specifica che attraverso tale documento l'erede, il legatario, l'esecutore testamentario o l'amministratore di eredità sono messi in grado di dimostrare con facilità la loro qualità ed esercitare i propri diritti anche in un diverso Stato membro in cui ad esempio si trovano i beni della successione.

I soggetti di cui sopra sono pertanto legittimati a richiedere l'emissione del documento ai sensi dell'art 64 del regolamento che, rubricato "competenza a rilasciare il certificato," stabilisce che possono rilasciare il certificato gli organi giurisdizionali, ovvero altre autorità che in base al diritto nazionale siano competenti a rilasciare il documento e, quindi, anche i notai.

L'art. 69 disciplina gli effetti del certificato. In particolare, il certificato, destinato a produrre i suoi effetti anche in Stati membri diversi rispetto a quelli che lo hanno emesso senza che sia necessario alcun procedimento di riconoscimento, non costituisce titolo esecutivo ed esplica i suoi effetti essenzialmente su un piano probatorio.

Ed infatti, come nella presente proposta anche nel Regolamento si presume fino a prova contraria che la persona indicata come erede o come legatario sia titolare dei diritti enunciati nel certificato, così come si presume che l'esecutore testamentario o l'amministratore della successione sia titolare dei poteri e degli obblighi enunciati nell'atto.

Risulta evidente il parallelismo tra la normativa introdotta dal legislatore comunitario e quella oggetto della presente proposta.

Quest'ultima disciplina infine anche il regime fiscale del certificato di successione prevedendo che tale atto, oltre alle imposte dovute ai sensi del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, sia soggetto al pagamento di una sola imposta di registro in misura fissa di euro 168,00, qualunque sia il numero dei chiamati all'eredità o dei legatari, ed anche nel caso in cui contenga le dichiarazioni facoltative di cui all'art. 2.

ARTICOLATO

Articolo 1

Nozione e forma dell'atto di successione

1. Il certificato di successione, anche in caso di apertura della successione per dichiarazione di morte presunta, attesta la composizione e la devoluzione del patrimonio ereditario, i diritti spettanti a ciascun erede e le rispettive quote ereditarie ed i diritti dei legatari, i poteri della persona designata per eseguire le disposizioni testamentarie o per amministrare la successione.

2. Il certificato di successione è redatto da un notaio nella forma di atto pubblico su richiesta dei chiamati all'eredità e dei legatari ovvero dei loro rappresentanti legali, degli immessi nel possesso temporaneo dei beni dell'assente, degli amministratori dell'eredità, e dei curatori dell'eredità giacente e degli esecutori testamentari.

3. Nei territori nei quali è in vigore il regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, sono fatte salve le disposizioni dello stesso decreto per la pubblicità immobiliare degli acquisti a causa di morte.

Articolo 2

Contenuto

1. Dal certificato di successione risultano per dichiarazione del richiedente e sulla base delle risultanze dei documenti indicati al comma 3:

- a) la data e il luogo dell'apertura della successione;
- b) se l'eredità è devoluta per legge o per testamento. In caso di devoluzione testamentaria, nell'atto di successione devono essere riportati gli estremi del verbale di attivazione del testamento pubblico o gli estremi del verbale di pubblicazione del testamento olografo o del testamento segreto e la data degli stessi nonché il testo integrale delle disposizioni contenute nel testamento;
- c) i dati del defunto: cognome, nome, sesso, data e luogo di nascita, stato civile, e, se coniugato, il regime patrimoniale al momento della apertura della successione, cittadinanza, residenza anagrafica, ultimo domicilio in vita, numero di codice fiscale;
- d) gli estremi di eventuali convenzioni matrimoniali stipulate dal

- defunto nonché i dati del richiedente, di ciascuno dei chiamati alla successione, a titolo universale o particolare e delle persone che possano vantare diritti di legittima: cognome, nome, sesso, data e luogo di nascita, stato civile, e, se coniugato, il regime matrimoniale al momento della apertura della successione, cittadinanza, residenza anagrafica, domicilio eletto in Italia da coloro che sono residenti all'estero, numero di codice fiscale e grado di parentela o affinità con il defunto o rapporto di coniugio;
- e) in presenza di più eredi, la quota ereditaria e i diritti spettanti a ogni erede con l'elenco dei beni spettanti e dei diritti spettanti ai legatari;
- f) la legge applicabile alla successione;
- g) l'attestazione della situazione di possesso a qualsiasi titolo di beni ereditari da parte del chiamato all'eredità e dell'acquisto dell'eredità intervenuto ai sensi del disposto degli articoli 476, 477, 478, 485 secondo comma, 487 secondo comma, e 488 del codice civile;
- h) gli estremi di eventuali atti di accettazione dell'eredità e della loro trascrizione, gli estremi di eventuali atti di rinuncia all'eredità o al legato dell'eventuale trascrizione di legati nonché gli estremi di eventuali verbali di inventario redatti a sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, con indicazione del valore complessivo dei beni inventariati;
- i) i dati identificativi dei beni immobili, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826 del codice civile. Se il richiedente è un legatario, nell'atto di successione devono essere indicati solo i beni e i diritti reali oggetto del legato ed il valore dallo stesso dichiarato, dei beni mobili registrati, delle partecipazioni sociali, delle aziende, degli altri beni mobili, conti correnti, titoli ed in genere di qualunque altra componente patrimoniale, attiva o passiva, caduta in successione, con l'indicazione, per dichiarazione del richiedente, sul loro valore;
- l) gli estremi delle donazioni fatte dal defunto agli eredi o legatari, con l'indicazione del valore alla data di apertura della successione;
- m) i crediti contestati giudizialmente, con l'indicazione degli estremi dell'iscrizione a ruolo della causa, i dati anagrafici e la residenza dei debitori nonché i crediti verso lo Stato e gli enti pubblici;
- n) le riduzioni e detrazioni di cui agli articoli 25 e 26 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, con l'indicazione dei documenti pro-

- batori, nonché le passività e gli oneri deducibili di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, con l'indicazione dei documenti di prova;
- o) il valore globale netto dell'asse ereditario;
 - p) gli estremi dell'eventuale rinuncia all'azione di riduzione per lesione di legittima e dell'eventuale accordo delle parti per l'integrazione dei diritti di legittimari lesi;
 - q) gli estremi dell'eventuale conferma di disposizioni testamentarie nulle;
 - r) gli estremi della nomina del curatore dell'eredità giacente e del suo giuramento, e dell'accettazione della nomina ad esecutore testamentario e delle eventuali disposizioni relative all'amministrazione del patrimonio ereditario;
 - s) l'esistenza del legato disposto dall'art. 540, comma 2, del codice civile;
 - t) l'esistenza di eventuali successioni separate, relative a beni o diritti ereditari, disposte dalla legge, con le necessarie indicazioni;
 - u) l'assenza di liti pendenti sul diritto a succedere dei richiedenti o gli estremi delle liti in corso. Ove il richiedente non sia a conoscenza delle liti pendenti riferite a persone diverse da esso richiedente, tali indicazioni potranno essere omesse;
- v) ogni altro dato richiesto dal decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346.
2. Nel certificato di successione gli interessati, od alcuni di essi, purché non abbiano già accettato espressamente l'eredità e non siano già considerati eredi puri e semplici ai sensi degli articoli 476, 477, 478, 485, secondo comma, 487, secondo comma, e 488 del codice civile, possono rinunciare all'eredità od accettare la stessa con il beneficio d'inventario, ovvero rifiutare il legato.
 3. All'atto di successione sono allegati:
 - a) l'estratto dell'atto di morte del defunto o la copia autentica della sentenza dichiarativa di assenza o morte presunta;
 - b) il verbale di attivazione del testamento pubblico o il verbale di pubblicazione del testamento olografo o del testamento segreto;
 - c) i certificati di stato di famiglia originari rilasciati dall'ufficiale dello stato civile dei comuni nei quali il defunto in vita ha risieduto;
 - d) tutte le altre certificazioni anagrafiche e gli altri documenti ritenuti necessari od idonei a comprovare la veridicità delle attestazioni dei richiedenti.
 4. Quando gli uffici competenti non rilasciano nei termini di legge le certi-

ficazioni o i documenti di cui al comma 3, il contenuto delle certificazioni o dei documenti è sostituito da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dagli interessati nell'atto di successione.

5. Il notaio incaricato della redazione dell'atto di successione, se a ciò delegato dal richiedente, è legittimato:

- a) a richiedere all'ufficiale dello stato civile il rilascio dei certificati e degli estratti, anche in copia integrale, necessari per accertare l'effettiva titolarità dei diritti successori vantati dai richiedenti;
- b) a richiedere all'ufficio del registro generale dei testamenti il rilascio di una certificazione comprovante l'eventuale esistenza di disposizioni testamentarie;
- c) a richiedere ai consigli notarili distrettuali ed, all'amministrazione ed agli archivi notarili mandamentali informazioni in ordine all'eventuale esistenza di disposizioni testamentarie depositate fiduciariamente.

Articolo 3

Effetti

1. La persona indicata nel certificato di successione quale erede o legatario si presume tale fino a prova contraria. La persona designata nell'atto di suc-

cessione come esecutore testamentario o amministratore della successione è riconosciuta titolare dei poteri e degli obblighi enunciati nell'atto.

2. Chiunque in buona fede esegue pagamenti o consegna beni a una persona che risulta da un certificato di successione legittimata a ricevere pagamenti o beni in forza dell'atto stesso è liberato dal debito.

3. Chiunque acquista beni successori da una persona che risulta dal certificato di successione come legittimata a disporre prevale sull'effettivo titolare salvo il caso di mala fede o grave negligenza.

4. Fatta salva una espressa dichiarazione contraria contenuta nel certificato di successione, la sua sottoscrizione da parte dei richiedenti, se chiamati all'eredità o legatari, comporta l'accettazione pura e semplice dell'eredità o la perdita della facoltà di rifiutare il legato.

5. Il certificato di successione produce, inoltre, gli effetti previsti dal decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346.

6. Il certificato produce, inoltre, gli effetti riconosciuti al certificato di eredità dal diritto comunitario ed internazionale.

Articolo 4

Pubblicità

1. Il certificato di successione è trascritto nei registri immobiliari del

luogo ove si trovano gli immobili caduti in successione e nei registri delle imprese nella cui circoscrizione hanno sede le aziende o le società le cui partecipazioni sono cadute in successione, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla stipula.

2. La trascrizione nei registri immobiliari produce gli effetti previsti dall'art. 2648 del codice civile, anche in ordine alle attestazioni, in esso contenute, di intervenuto acquisto della eredità ai sensi degli articoli 476, 477, 478, 485 secondo comma, 487 secondo comma, e 488 del codice civile.

3. Il certificato di successione è inserito nel registro delle successioni del tribunale nel cui circondario si è aperta la successione entro trenta giorni dalla sua formazione.

2. Le dichiarazioni previste per la richiesta di agevolazioni fiscali sono allegate al certificato di successione o inserite nello stesso.

Articolo 5

Trattamento tributario

1. Il certificato di successione è soggetto a registrazione in termine fisso con il pagamento di una sola imposta di registro in misura fissa di euro 168,00 ed è esente da imposte ipotecarie e catastali, anche quando contenga le dichiarazioni facoltative di cui all'art. 2 e sostituisce la denuncia di successione di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, fatte salve le imposte dovute per la successione.

La riforma del procedimento
di costituzione delle persone giuridiche



RELAZIONE

Il presente disegno di legge si pone l'obiettivo di semplificare la procedura attualmente prevista per il riconoscimento della personalità giuridica delle associazioni e delle fondazioni.

L'attuale normativa, contenuta nel d.P.R. 361/2000, fa derivare il riconoscimento della personalità giuridica dall'iscrizione nel Registro delle persone giuridiche tenuto da Prefetture e Regioni. Conseguentemente, l'iscrizione ha un'efficacia costitutiva e viene compiuta, su richiesta del fondatore o del rappresentante dell'associazione, da parte dell'autorità preposta alla tenuta del Registro, previa verifica delle condizioni richieste dalla legge, della possibilità e liceità dello scopo e dell'adeguatezza del patrimonio. Sebbene il citato decreto 361/2000 abbia perfezionato il sistema precedente, abbreviando i tempi necessari richiesti per conseguire l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche, tuttavia il sistema resta pur sempre discrezionale ed impegna risorse dell'amministrazione pubblica in un settore che potrebbe ben essere affidato ad un soggetto esterno ed imparziale, quale è il notaio.

Il presente Disegno di legge interviene in quattro diverse direzioni:

- semplifica la procedura prevedendo e disciplinando un sistema di riconoscimento analogo a quello dettato per le società di capitali nel quale è attribuita al notaio, in sede di costituzione, la funzione del controllo della sussistenza dei requisiti previsti dalla legge;
- stabilisce che il riconoscimento venga condizionato all'adozione della forma dell'atto pubblico sia per il contratto associativo che per l'atto di fondazione, con possibilità che l'atto di fondazione sia contenuto in un testamento, alla liceità dello scopo, alla adeguatezza del patrimonio allo scopo;
- prevede l'intervento del notaio anche in sede di modifica dell'atto costitutivo e dello statuto degli enti, previa verifica delle condizioni previste da norme di legge o di regolamento per la costituzione dell'ente;
- attribuisce, quale conseguenza del controllo espletato dal notaio, all'Ufficio del registro delle persone giuridiche, tenuto presso ogni regione, solo la verifica della mera regolarità formale della documentazione, attività propedeutica all'iscrizione.

L'art. 14-bis prescrive che il notaio che ha ricevuto l'atto costitutivo di un'associazione o di una fondazione o la pubblicazione di un testamento con il quale si dispone una fondazione, entro trenta giorni, verificato che siano state soddisfatte le condizioni previste da norme di legge o di regolamento per la costituzione dell'ente, che lo scopo sia possibile e lecito e che il patrimonio risulti adeguato alla realizzazione dello scopo, ne richiede l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche contestualmente al deposito dell'atto. L'ufficio del registro delle persone giuridiche, verificata la regolarità formale della documentazione, iscrive l'ente nel registro. Relativamente alle modifiche dell'atto costitutivo e dello statuto di una fondazione o di un'associazione, l'art. 16 prevede che il notaio che ha ricevuto l'atto o il verbale avente ad oggetto le suddette modifiche, entro trenta giorni, dopo aver verificato che siano state soddisfatte le condizioni previste da norme di legge o di regolamento, ne richiede l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche contestualmente al deposito dell'atto o del verbale. L'ufficio del registro delle persone giuridiche, verificata la regolarità formale della documentazione, iscrive l'atto o il verbale nel registro.

Se il notaio ritiene non adempite le condizioni stabilite dalla legge, ne dà comunicazione tempestivamente, e comunque non oltre il detto termine, al fondatore della fondazione o agli amministratori dell'associazione. Il fondatore o gli amministratori, nei trenta giorni successivi e, in mancanza, ciascun associato a spese della associazione, possono ricorrere alla regione per ottenere l'iscrizione.

In ogni regione è istituito un pubblico registro delle persone giuridiche; l'ufficio preposto alla tenuta di tale Registro, analogamente al registro delle Imprese per le società, opera un controllo meramente formale.

Per semplificare ulteriormente il procedimento di costituzione si demanda ad un successivo regolamento attuativo delle norme per il funzionamento del registro con mezzi telematici.

Nell'ambito della funzione di controllo attribuita al notaio in sede di costituzione e di modifica delle associazioni e delle fondazioni, si ritiene fondamentale la verifica relativa all'adeguamento del patrimonio: infatti in presenza della completa autonomia patrimoniale delle associazioni riconosciute e delle fondazioni, il patrimonio, come per le società di capitali, svolge anche funzione di garanzia per i creditori. Qualora venisse esclusa qualsiasi regola per la determinazione del patrimonio iniziale eliminando, conseguentemente, il principio di adeguatezza dello stesso non rimarrebbe alcuna norma a tutela della costituzione del patrimonio e, dunque, dei terzi.

Del resto anche nell'attuale disciplina il legislatore ha attribuito una fondamentale funzione al patrimonio degli enti non profit riconosciuti, disciplinando lo stesso in tre momenti distinti:

- quello della formazione iniziale del patrimonio in sede di costituzione (art. 16 del c.c. e art. 2 del D.P.R. 361/2000);
- durante l'esistenza dell'ente: a tale proposito per le associazioni si sono stabilite norme che escludono ogni diritto dell'associato sul patrimonio, stabiliscono la non ripetitività del contributo (art. 24 c.c.), e prevedono l'obbligo alla redazione del rendiconto; per le fondazioni la sopravvenuta insufficienza del patrimonio al raggiungimento dello scopo costituisce causa di estinzione o di trasformazione che può essere rilevata d'ufficio dall'autorità governativa;
- nella fase di estinzione della persona giuridica durante la quale sono state previste norme specifiche per la devoluzione dei beni residui che, se non diversamente previsto dai rispettivi statuti, devono essere attribuiti ad enti aventi fini analoghi (art. 31 c.c., artt. 5 e 10 del D.lgs. 460/1997).

Pertanto, si è previsto che i criteri per la verifica dell'adeguatezza del patrimonio devono essere definiti da apposito regolamento.

ARTICOLATO

Articolo 1

1. All'art. 14 del codice civile sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 1, dopo le parole "Le associazioni" sono aggiunte le seguenti: "che intendono chiedere il riconoscimento";
- b) dopo il comma 2 è aggiunto quanto segue: "L'atto costitutivo e lo statuto devono contenere la denominazione dell'ente, l'indicazione dello scopo, del patrimonio e della sede, nonché le norme sull'ordinamento e sulla amministrazione. Devono anche determinare, quando trattasi di associazioni, i diritti e gli obblighi degli associati e le condizioni della loro ammissione; e, quando trattasi di fondazioni, i criteri e le modalità di erogazione delle rendite.

L'atto costitutivo e lo statuto possono inoltre contenere le norme relative alla estinzione dell'ente e alla devoluzione del patrimonio, e quelle relative alla loro trasformazione."

Articolo 2

1. Dopo l'art. 14 del codice civile è aggiunto il seguente articolo:

"Art. 14-bis Riconoscimento

Le associazioni e le fondazioni acquistano la personalità giuridica mediante il riconoscimento determinato dall'iscrizione nel registro delle persone giuridiche, istituito presso ciascuna regione.

Il notaio che ha ricevuto l'atto costitutivo di un'associazione o di una fondazione o la pubblicazione di un testamento con il quale si dispone una fondazione, entro trenta giorni, verificato che sussistano le condizioni previste da norme di legge e di regolamento per la costituzione dell'ente, che lo scopo sia possibile e lecito e che il patrimonio risulti adeguato alla realizzazione dello scopo, ne richiede l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche di cui all'articolo 17 contestualmente al deposito dell'atto. L'ufficio del registro delle persone giuridiche, verificata la regolarità formale della documentazione, iscrive l'ente nel registro.

Sono fatte comunque salve le norme speciali delle persone giuridiche con-

tenute in questo titolo, nonché il secondo ed il terzo comma dell'art. 10 della legge 20 maggio 1985 n. 222.

Con decreto del Ministro degli interni di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze con il Ministro della giustizia, sentita la conferenza Stato-regioni, sono determinati i criteri per valutare l'adeguatezza del patrimonio allo scopo da realizzare.

Se il notaio ritiene non sussistenti le condizioni stabilite dalla legge o non adeguato il patrimonio allo scopo da realizzare, ne dà comunicazione motivata tempestivamente, e comunque non oltre il termine di trenta giorni, al fondatore della fondazione o agli amministratori dell'associazione. Il fondatore o gli amministratori e, in mancanza, ciascun associato, nei trenta giorni successivi al ricevimento della comunicazione del notaio possono domandare alla regione nel cui territorio è ubicata la sede, di ordinare l'iscrizione nel registro.

Qualora la regione ravvisi la necessità di integrare la documentazione presentata, questa può essere integrata entro il termine di trenta giorni.

Se, nel termine di trenta giorni, la regione non comunica ai richiedenti il motivato diniego ovvero non provvede all'iscrizione, questa si intende negata.

Il procedimento dinanzi alla regione è regolato dalle disposizioni di cui alla legge 7 agosto del 1990 n. 241 e successive modificazioni, fatto salvo quanto espressamente previsto nel presente articolo.”

Articolo 3

1. L'art. 16 del codice civile è sostituito dal seguente:

“Art. 16 Modificazioni

”Il notaio che ha ricevuto l'atto o il verbale avente ad oggetto le modifiche dell'atto costitutivo e dello statuto di una fondazione o di un'associazione, entro trenta giorni, verificato che siano state soddisfatte le condizioni previste da norme di legge e di regolamento, ne richiede l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche contestualmente al deposito dell'atto o del verbale. L'ufficio del registro delle persone giuridiche, verificata la regolarità formale della documentazione, iscrive l'atto o il verbale nel registro.

Le modificazioni dell'atto costitutivo e dello statuto acquistano efficacia con l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche.

Se il notaio non ritiene sussistenti le condizioni richieste dalla legge o dal regolamento per l'iscrizione, si applicano i commi sesto, settimo, ottavo e nono dell'articolo 14-bis.”

Articolo 4

1. L'art. 17 del codice civile è sostituito dal seguente:

“Art. 17 Registro delle persone giuridiche

In ogni regione è istituito un pubblico registro delle persone giuridiche aventi sede nel territorio della regione.

L'iscrizione è contrassegnata da un numero d'ordine.

Dal registro devono risultare la data dell'atto costitutivo, la denominazione, lo scopo, il patrimonio, la durata, qualora sia stata determinata, la sede della persona giuridica e il cognome, il nome e il codice fiscale degli amministratori, con menzione di quelli ai quali è attribuita la rappresentanza.

Nel registro devono altresì essere iscritte le modificazioni dell'atto costitutivo e dello statuto, il trasferimento della sede e l'istituzione di sedi secondarie, la sostituzione degli amministratori, con indicazione di quelli ai quali è attribuita la rappresentanza, le deliberazioni di scioglimento, i provvedimenti che ordinano lo scioglimento o accertano l'estinzione, il cognome e nome dei liquidatori e tutti gli altri atti e fatti la cui iscrizione è espressamente prevista da norme di legge o di regolamento.

Se l'iscrizione non ha avuto luogo, i fatti indicati non possono essere op-

posti ai terzi, a meno che si provi che questi ne erano a conoscenza.

Il registro è tenuto con mezzi telematici. Le regole per la trascrizione degli atti e la tenuta del registro sono emanate con decreto del Ministro della giustizia di concerto con il Ministro degli interni, sentita l'Autorità garante per la protezione dei dati personali.”

Articolo 5

1. All'art. 19 del codice civile al comma 1, le parole “art. 33” sono sostituite dalle seguenti: “art. 17”.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p style="text-align: center;">TITOLO II DELLE PERSONE GIURIDICHE</p> <p style="text-align: center;">CAPO I Disposizioni generali</p> <p style="text-align: center;">Articolo 11 Persone giuridiche pubbliche</p> <p>Le Province e i Comuni, nonché gli enti pubblici riconosciuti come persone giuridiche, godono dei diritti secondo le leggi e gli usi osservati come diritto pubblico.</p>	<p style="text-align: center;">TITOLO II DELLE PERSONE GIURIDICHE</p> <p style="text-align: center;">CAPO I Disposizioni generali</p> <p style="text-align: center;">Articolo 11 Persone giuridiche pubbliche</p> <p>Le Province e i Comuni, nonché gli enti pubblici riconosciuti come persone giuridiche, godono dei diritti secondo le leggi e gli usi osservati come diritto pubblico.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 12 Persone giuridiche private</p> <p>Abrogato dall'art. 11, comma 1, lettera a) d.P.R. 10 febbraio 2000, n. 361</p>	<p style="text-align: center;">Art. 12 Persone giuridiche private</p> <p>Abrogato dall'art. 11, comma 1, lettera a) d.P.R. 10 febbraio 2000, n. 361</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 13 Società</p> <p>Le società sono regolate dalle disposizioni contenute nel libro V (2247 e seguenti).</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 13 Società</p> <p>Le società sono regolate dalle disposizioni contenute nel libro V (2247 e seguenti).</p>

CAPO II Delle associazioni e delle fondazioni	CAPO II Delle associazioni e delle fondazioni
<p data-bbox="310 329 504 393" style="text-align: center;">Articolo 14 Atto costitutivo</p> <p data-bbox="188 444 627 587">Le associazioni e le fondazioni devono essere costituite con atto pubblico. La fondazione può essere disposta anche con testamento.</p>	<p data-bbox="781 329 976 393" style="text-align: center;">Articolo 14 Atto costitutivo</p> <p data-bbox="658 444 1097 587">Le associazioni che intendono chiedere il riconoscimento e le fondazioni devono essere costituite con atto pubblico.</p> <p data-bbox="658 596 1097 667">La fondazione può essere disposta anche con testamento.</p> <p data-bbox="658 677 1097 1130">L'atto costitutivo e lo statuto devono contenere la denominazione dell'ente, l'indicazione dello scopo, del patrimonio e della sede, nonché le norme sull'ordinamento e sulla amministrazione. Devono anche determinare, quando trattasi di associazioni, i diritti e gli obblighi degli associati e le condizioni della loro ammissione; e, quando trattasi di fondazioni, i criteri e le modalità di erogazione delle rendite.</p> <p data-bbox="658 1139 1097 1324">L'atto costitutivo e lo statuto possono inoltre contenere le norme relative alla estinzione dell'ente e alla devoluzione del patrimonio, e quelle relative alla loro trasformazione.</p> <p data-bbox="709 1372 1045 1403" style="text-align: center;">Art. 14-bis Riconoscimento</p> <p data-bbox="658 1450 1097 1557">Le associazioni e le fondazioni acquistano la personalità giuridica mediante il riconoscimento determinato dall'iscri-</p>

zione nel registro delle persone giuridiche, istituito presso ciascuna regione.

Il notaio che ha ricevuto l'atto costitutivo di un'associazione o di una fondazione o la pubblicazione di un testamento con il quale si dispone una fondazione, entro trenta giorni, verificato che sussistano le condizioni previste da norme di legge e di regolamento per la costituzione dell'ente, che lo scopo sia possibile e lecito e che il patrimonio risulti adeguato alla realizzazione dello scopo, ne richiede l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche di cui all'articolo 17 contestualmente al deposito dell'atto. L'ufficio del registro delle persone giuridiche, verificata la regolarità formale della documentazione, iscrive l'ente nel registro.

Sono fatte comunque salve le norme speciali delle persone giuridiche contenute in questo titolo, nonchè il secondo ed il terzo comma dell'art. 10 della legge 20 maggio 1985 n. 222.

Con decreto del Ministro degli interni di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze con il Ministro della giustizia, sentita la conferenza Stato-regioni, sono determinati i criteri per valutare l'adeguatezza del patrimonio allo scopo da realizzare.

Se il notaio ritiene non sussistenti le condizioni stabilite dalla legge o non adeguato il patrimonio allo scopo da realizzare, ne dà comunicazione motiva-

	<p>ta tempestivamente, e comunque non oltre il termine di trenta giorni, al fondatore della fondazione o agli amministratori dell'associazione. Il fondatore o gli amministratori e, in mancanza, ciascun associato, nei trenta giorni successivi al ricevimento della comunicazione del notaio possono domandare alla regione nel cui territorio è ubicata la sede, di ordinare l'iscrizione nel registro. Qualora la regione ravvisi la necessità di integrare la documentazione presentata, questa può essere integrata entro il termine di trenta giorni. Se, nel termine di trenta giorni, la regione non comunica ai richiedenti il motivato diniego ovvero non provvede all'iscrizione, questa si intende negata. Il procedimento dinanzi alla regione è regolato dalle disposizioni di cui alla legge 7 agosto del 1990 n. 241 e successive modificazioni, fatto salvo quanto espressamente previsto nel presente articolo.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 15 Revoca dell'atto costitutivo della fondazione</p> <p>L'atto di fondazione può essere revocato dal fondatore fino a quando non sia intervenuto il riconoscimento, ovvero il fondatore non abbia fatto iniziare l'attività dell'opera da lui disposta. La facoltà di revoca non si trasmette agli eredi.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 15 Revoca dell'atto costitutivo della fondazione</p> <p>L'atto di fondazione può essere revocato dal fondatore fino a quando non sia intervenuto il riconoscimento, ovvero il fondatore non abbia fatto iniziare l'attività dell'opera da lui disposta. La facoltà di revoca non si trasmette agli eredi.</p>

<p style="text-align: center;">Articolo 16 Atto costitutivo e statuto Modificazioni</p> <p>L'atto costitutivo e lo statuto devono contenere la denominazione dell'ente, l'indicazione dello scopo, del patrimonio e della sede, nonché le norme sull'ordinamento e sulla amministrazione. Devono anche determinare, quando trattasi di associazioni, i diritti e gli obblighi degli associati e le condizioni della loro ammissione; e, quando trattasi di fondazioni, i criteri e le modalità di erogazione delle rendite. L'atto costitutivo e lo statuto possono inoltre contenere le norme relative alla estinzione dell'ente e alla devoluzione del patrimonio, e, per le fondazioni, anche quelle relative alla loro trasformazione (28).</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 16 Modificazioni</p> <p>Il notaio che ha ricevuto l'atto o il verbale avente ad oggetto le modifiche dell'atto costitutivo e dello statuto di una fondazione o di un'associazione, entro trenta giorni, verificato che siano state soddisfatte le condizioni previste da norme di legge e di regolamento, ne richiede l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche contestualmente al deposito dell'atto o del verbale. L'ufficio del registro delle persone giuridiche, verificata la regolarità formale della documentazione, iscrive l'atto o il verbale nel registro.</p> <p>Le modificazioni dell'atto costitutivo e dello statuto acquistano efficacia con l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche.</p> <p>Se il notaio non ritiene sussistenti le condizioni richieste dalla legge o dal regolamento per l'iscrizione, si applicano i commi sesto, settimo, ottavo e nono dell'articolo 14-bis.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 17 Acquisto di immobili e accettazione di donazioni, eredità e legati</p> <p>Omissis</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 17 Registro delle persone giuridiche</p> <p>In ogni regione è istituito un pubblico registro delle persone giuridiche aventi sede nel territorio della regione.</p>

	<p>L'iscrizione è contrassegnata da un numero d'ordine.</p> <p>Dal registro devono risultare la data dell'atto costitutivo, la denominazione, lo scopo, il patrimonio, la durata, qualora sia stata determinata, la sede della persona giuridica e il cognome, il nome e il codice fiscale degli amministratori, con menzione di quelli ai quali è attribuita la rappresentanza.</p> <p>Nel registro devono altresì essere iscritte le modificazioni dell'atto costitutivo e dello statuto, il trasferimento della sede e l'istituzione di sedi secondarie, la sostituzione degli amministratori, con indicazione di quelli ai quali è attribuita la rappresentanza, le deliberazioni di scioglimento, i provvedimenti che ordinano lo scioglimento o accertano l'estinzione, il cognome e nome dei liquidatori e tutti gli altri atti e fatti la cui iscrizione è espressamente prevista da norme di legge o di regolamento.</p> <p>Se l'iscrizione non ha avuto luogo, i fatti indicati non possono essere opposti ai terzi, a meno che si provi che questi ne erano a conoscenza.</p> <p>Il registro è tenuto con mezzi telematici. Le regole per la trascrizione degli atti e la tenuta del registro sono emanate con decreto del Ministro della giustizia di concerto con il Ministro degli interni, sentita l'Autorità garante per la protezione dei dati personali.</p>
--	--

<p>Articolo 18 Responsabilità degli amministratori</p> <p>Gli amministratori sono responsabili verso l'ente secondo le norme del mandato. È però esente da responsabilità quello degli amministratori il quale non abbia partecipato all'atto che ha causato il danno, salvo il caso in cui, essendo a cognizione che l'atto si stava per compiere, egli non abbia fatto constare del proprio dissenso.</p>	<p>Articolo 18 Responsabilità degli amministratori</p> <p>Gli amministratori sono responsabili verso l'ente secondo le norme del mandato. È però esente da responsabilità quello degli amministratori il quale non abbia partecipato all'atto che ha causato il danno, salvo il caso in cui, essendo a cognizione che l'atto si stava per compiere, egli non abbia fatto constare del proprio dissenso.</p>
<p>Articolo 19 Limitazioni del potere di rappresentanza</p> <p>Le limitazioni del potere di rappresentanza, che non risultano dal registro indicato nell'art. 33, non possono essere opposte ai terzi, salvo che si provi che essi ne erano a conoscenza (1353, 2298, 2384).</p>	<p>Articolo 19 Limitazioni del potere di rappresentanza</p> <p>Le limitazioni del potere di rappresentanza, che non risultano dal registro indicato nell'art. 17, non possono essere opposte ai terzi, salvo che si provi che essi ne erano a conoscenza</p>
<p>Articolo 20 Convocazione dell'assemblea delle associazioni</p> <p>L'assemblea delle associazioni deve essere convocata dagli amministratori una volta l'anno per l'approvazione del bilancio. L'assemblea deve essere inoltre convocata quando se ne ravvisa la necessità o quando ne è fatta richiesta motivata</p>	<p>Articolo 20 Convocazione dell'assemblea delle associazioni</p> <p>L'assemblea delle associazioni deve essere convocata dagli amministratori una volta l'anno per l'approvazione del bilancio. L'assemblea deve essere inoltre convocata quando se ne ravvisa la necessità o quando ne è fatta richiesta motivata</p>

<p>da almeno un decimo degli associati. In quest'ultimo caso, se gli amministratori non vi provvedono, la convocazione può essere ordinata dal Presidente del tribunale (att. 8).</p>	<p>da almeno un decimo degli associati. In quest'ultimo caso, se gli amministratori non vi provvedono, la convocazione può essere ordinata dal Presidente del tribunale (att. 8).</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 21 Deliberazioni dell'assemblea</p> <p>Le deliberazioni dell'assemblea sono prese a maggioranza di voti e con la presenza di almeno la metà degli associati. In seconda convocazione la deliberazione è valida qualunque sia il numero degli intervenuti. Nelle deliberazioni di approvazione del bilancio e in quelle che riguardano la loro responsabilità gli amministratori non hanno voto.</p> <p>Per modificare l'atto costitutivo o lo statuto, se in essi non è altrimenti disposto, occorrono la presenza di almeno tre quarti degli associati e il voto favorevole della maggioranza dei presenti.</p> <p>Per deliberare lo scioglimento dell'associazione e la devoluzione del patrimonio occorre il voto favorevole di almeno tre quarti degli associati (11).</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 21 Deliberazioni dell'assemblea</p> <p>Le deliberazioni dell'assemblea sono prese a maggioranza di voti e con la presenza di almeno la metà degli associati. In seconda convocazione la deliberazione è valida qualunque sia il numero degli intervenuti. Nelle deliberazioni di approvazione del bilancio e in quelle che riguardano la loro responsabilità gli amministratori non hanno voto.</p> <p>Per modificare l'atto costitutivo o lo statuto, se in essi non è altrimenti disposto, occorrono la presenza di almeno tre quarti degli associati e il voto favorevole della maggioranza dei presenti.</p> <p>Per deliberare lo scioglimento dell'associazione e la devoluzione del patrimonio occorre il voto favorevole di almeno tre quarti degli associati (11).</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 22 Azioni di responsabilità contro gli amministratori</p> <p>Le azioni di responsabilità contro gli amministratori delle associazioni per</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 22 Azioni di responsabilità contro gli amministratori</p> <p>Le azioni di responsabilità contro gli amministratori delle associazioni per</p>

<p>fatti da loro compiuti sono deliberate dall'assemblea e sono esercitate dai nuovi amministratori o dai liquidatori (2941).</p>	<p>fatti da loro compiuti sono deliberate dall'assemblea e sono esercitate dai nuovi amministratori o dai liquidatori (2941).</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 23 Annullamento e sospensione delle deliberazioni</p> <p>Le deliberazioni dell'assemblea contrarie alla legge, all'atto costitutivo o allo statuto possono essere annullate su istanza degli organi dell'ente, di qualunque associato o del pubblico ministero.</p> <p>L'annullamento della deliberazione non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base ad atti compiuti in esecuzione della deliberazione medesima (1445, 2377).</p> <p>Il Presidente del tribunale o il giudice istruttore, sentiti gli amministratori dell'associazione, può sospendere, su istanza di colui che l'ha proposto l'impugnazione, l'esecuzione della deliberazione impugnata, quando sussistono gravi motivi. Il decreto di sospensione deve essere motivato ed è notificato agli amministratori (att. 10).</p> <p>L'esecuzione delle deliberazioni contrarie all'ordine pubblico o al buon costume può essere sospesa anche dall'autorità governativa (att. 9).</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 23 Annullamento e sospensione delle deliberazioni</p> <p>Le deliberazioni dell'assemblea contrarie alla legge, all'atto costitutivo o allo statuto possono essere annullate su istanza degli organi dell'ente, di qualunque associato o del pubblico ministero.</p> <p>L'annullamento della deliberazione non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base ad atti compiuti in esecuzione della deliberazione medesima (1445, 2377).</p> <p>Il Presidente del tribunale o il giudice istruttore, sentiti gli amministratori dell'associazione, può sospendere, su istanza di colui che l'ha proposto l'impugnazione, l'esecuzione della deliberazione impugnata, quando sussistono gravi motivi. Il decreto di sospensione deve essere motivato ed è notificato agli amministratori (att. 10).</p> <p>L'esecuzione delle deliberazioni contrarie all'ordine pubblico o al buon costume può essere sospesa anche dall'autorità governativa (att. 9).</p>

<p style="text-align: center;">Articolo 24</p> <p style="text-align: center;">Recesso ed esclusione degli associati</p> <p>La qualità di associato non è trasmissibile, salvo che la trasmissione sia consentita dall'atto costitutivo o dallo statuto.</p> <p>L'associato può sempre recedere dall'associazione se non ha assunto l'obbligo di farne parte per un tempo determinato. La dichiarazione di recesso deve essere comunicata per iscritto agli amministratori e ha effetto con lo scadere dell'anno in corso, purché sia fatta almeno tre mesi prima.</p> <p>L'esclusione d'un associato non può essere deliberata dall'assemblea che per gravi motivi; l'associato può ricorrere all'autorità giudiziaria entro sei mesi dal giorno in cui gli è stata notificata la deliberazione.</p> <p>Gli associati, che abbiano receduto o siano stati esclusi o che comunque abbiano cessato di appartenere all'associazione, non possono ripetere i contributi versati, né hanno alcun diritto sul patrimonio dell'associazione.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 24</p> <p style="text-align: center;">Recesso ed esclusione degli associati</p> <p>La qualità di associato non è trasmissibile, salvo che la trasmissione sia consentita dall'atto costitutivo o dallo statuto.</p> <p>L'associato può sempre recedere dall'associazione se non ha assunto l'obbligo di farne parte per un tempo determinato. La dichiarazione di recesso deve essere comunicata per iscritto agli amministratori e ha effetto con lo scadere dell'anno in corso, purché sia fatta almeno tre mesi prima.</p> <p>L'esclusione d'un associato non può essere deliberata dall'assemblea che per gravi motivi; l'associato può ricorrere all'autorità giudiziaria entro sei mesi dal giorno in cui gli è stata notificata la deliberazione.</p> <p>Gli associati, che abbiano receduto o siano stati esclusi o che comunque abbiano cessato di appartenere all'associazione, non possono ripetere i contributi versati, né hanno alcun diritto sul patrimonio dell'associazione.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 25</p> <p style="text-align: center;">Controllo sull'amministrazione delle fondazioni</p> <p>L'autorità governativa esercita il controllo e la vigilanza sull'amministrazione delle fondazioni; provvede al-</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 25</p> <p style="text-align: center;">Controllo sull'amministrazione delle fondazioni</p> <p>L'autorità governativa esercita il controllo e la vigilanza sull'amministrazione delle fondazioni; provvede al-</p>

<p>la nomina e alla sostituzione degli amministratori o dei rappresentanti, quando le disposizioni contenute nell'atto di fondazione non possono attuarsi; annulla, sentiti gli amministratori, con provvedimento definitivo, le deliberazioni contrarie a norme imperative, all'atto di fondazione, all'ordine pubblico o al buon costume; può sciogliere l'amministrazione e nominare un commissario straordinario, qualora gli amministratori non agiscano in conformità dello statuto e dello scopo della fondazione o della legge.</p> <p>L'annullamento della deliberazione non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base ad atti compiuti in esecuzione della deliberazione medesima.</p> <p>Le azioni contro gli amministratori per fatti riguardanti la loro responsabilità devono essere autorizzate dall'autorità governativa e sono esercitate dal commissario straordinario, dai liquidatori o dai nuovi amministratori.</p>	<p>la nomina e alla sostituzione degli amministratori o dei rappresentanti, quando le disposizioni contenute nell'atto di fondazione non possono attuarsi; annulla, sentiti gli amministratori, con provvedimento definitivo, le deliberazioni contrarie a norme imperative, all'atto di fondazione, all'ordine pubblico o al buon costume; può sciogliere l'amministrazione e nominare un commissario straordinario, qualora gli amministratori non agiscano in conformità dello statuto e dello scopo della fondazione o della legge.</p> <p>L'annullamento della deliberazione non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base ad atti compiuti in esecuzione della deliberazione medesima.</p> <p>Le azioni contro gli amministratori per fatti riguardanti la loro responsabilità devono essere autorizzate dall'autorità governativa e sono esercitate dal commissario straordinario, dai liquidatori o dai nuovi amministratori.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 26 Coordinamento di attività e unificazione di amministrazione</p> <p>L'autorità governativa può disporre il coordinamento della attività di più fondazioni ovvero l'unificazione del-</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 26 Coordinamento di attività e unificazione di amministrazione</p> <p>L'autorità governativa può disporre il coordinamento della attività di più fondazioni ovvero l'unificazione del-</p>

la loro amministrazione, rispettando, per quanto è possibile, la volontà del fondatore.	la loro amministrazione, rispettando, per quanto è possibile, la volontà del fondatore.
<p style="text-align: center;">Articolo 27 Estinzione della persona giuridica</p> <p>Oltre che per le cause previste nell'atto costitutivo e nello statuto, la persona giuridica si estingue quando lo scopo è stato raggiunto o è divenuto impossibile.</p> <p>Le associazioni si estinguono inoltre quando tutti gli associati sono venuti a mancare.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 27 Estinzione della persona giuridica</p> <p>Oltre che per le cause previste nell'atto costitutivo e nello statuto, la persona giuridica si estingue quando lo scopo è stato raggiunto o è divenuto impossibile.</p> <p>Le associazioni si estinguono inoltre quando tutti gli associati sono venuti a mancare.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 28 Trasformazione delle fondazioni</p> <p>Quando lo scopo è esaurito o divenuto impossibile o di scarsa utilità, o il patrimonio è divenuto insufficiente, l'autorità governativa, anziché dichiarare estinta la fondazione, può provvedere alla sua trasformazione, allontanandosi il meno possibile dalla volontà del fondatore.</p> <p>La trasformazione non è ammessa quando i fatti che vi darebbero luogo sono considerati nell'atto di fondazione come causa di estinzione della persona giuridica e di devoluzione dei beni a terze persone.</p> <p>Le disposizioni del primo comma di questo articolo e dell'art. 26 non si</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 28 Trasformazione delle fondazioni</p> <p>Quando lo scopo è esaurito o divenuto impossibile o di scarsa utilità, o il patrimonio è divenuto insufficiente, l'autorità governativa, anziché dichiarare estinta la fondazione, può provvedere alla sua trasformazione, allontanandosi il meno possibile dalla volontà del fondatore.</p> <p>La trasformazione non è ammessa quando i fatti che vi darebbero luogo sono considerati nell'atto di fondazione come causa di estinzione della persona giuridica e di devoluzione dei beni a terze persone.</p> <p>Le disposizioni del primo comma di questo articolo e dell'art. 26 non si</p>

applicano alle fondazioni destinate a vantaggio soltanto di una o più famiglie determinate (att. 10).	applicano alle fondazioni destinate a vantaggio soltanto di una o più famiglie determinate (att. 10).
<p style="text-align: center;">Articolo 29 Divieto di nuove operazioni</p> <p>Gli amministratori non possono compiere nuove operazioni, appena è stato loro comunicato il provvedimento che dichiara l'estinzione della persona giuridica o il provvedimento con cui l'autorità, a norma di legge, ha ordinato lo scioglimento dell'associazione, o appena è stata adottata dall'assemblea la deliberazione di scioglimento dell'associazione medesima. Qualora trasgrediscano a questo divieto, assumono responsabilità personale e solidale (1292).</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 29 Divieto di nuove operazioni</p> <p>Gli amministratori non possono compiere nuove operazioni, appena è stato loro comunicato il provvedimento che dichiara l'estinzione della persona giuridica o il provvedimento con cui l'autorità, a norma di legge, ha ordinato lo scioglimento dell'associazione, o appena è stata adottata dall'assemblea la deliberazione di scioglimento dell'associazione medesima. Qualora trasgrediscano a questo divieto, assumono responsabilità personale e solidale (1292).</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 30 Liquidazione</p> <p>Dichiarata l'estinzione della persona giuridica o disposto lo scioglimento dell'associazione, si procede alla liquidazione del patrimonio secondo le norme di attuazione del codice (att. 11-21).</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 30 Liquidazione</p> <p>Dichiarata l'estinzione della persona giuridica o disposto lo scioglimento dell'associazione, si procede alla liquidazione del patrimonio secondo le norme di attuazione del codice (att. 11-21).</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 31 Devoluzione dei beni</p> <p>I beni della persona giuridica, che restano dopo esaurita la liquidazione,</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 31 Devoluzione dei beni</p> <p>I beni della persona giuridica, che restano dopo esaurita la liquidazione,</p>

<p>sono devoluti in conformità dell'atto costitutivo o dello statuto.</p> <p>Qualora questi non dispongano, se trattasi di fondazione, provvede l'autorità governativa, attribuendo i beni ad altri enti che hanno fini analoghi, se trattasi di associazione, si osservano le deliberazioni dell'assemblea che ha stabilito lo scioglimento e, quando anche queste mancano, provvede nello stesso modo l'autorità governativa.</p> <p>I creditori che durante la liquidazione non hanno fatto valere il loro credito possono chiedere il pagamento a coloro ai quali i beni sono stati devoluti, entro l'anno della chiusura della liquidazione, in proporzione e nei limiti di ciò che hanno ricevuto (2964 e seguenti).</p>	<p>sono devoluti in conformità dell'atto costitutivo o dello statuto.</p> <p>Qualora questi non dispongano, se trattasi di fondazione, provvede l'autorità governativa, attribuendo i beni ad altri enti che hanno fini analoghi, se trattasi di associazione, si osservano le deliberazioni dell'assemblea che ha stabilito lo scioglimento e, quando anche queste mancano, provvede nello stesso modo l'autorità governativa.</p> <p>I creditori che durante la liquidazione non hanno fatto valere il loro credito possono chiedere il pagamento a coloro ai quali i beni sono stati devoluti, entro l'anno della chiusura della liquidazione, in proporzione e nei limiti di ciò che hanno ricevuto (2964 e seguenti).</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 32 Devoluzione dei beni con destinazione particolare</p> <p>Nel caso di trasformazione o di scioglimento di un ente, al quale sono stati donati o lasciati beni con destinazione a scopo diverso da quello proprio dell'ente, l'autorità governativa devolve tali beni, con lo stesso onere, ad altre persone giuridiche, che hanno fini analoghi.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 32 Devoluzione dei beni con destinazione particolare</p> <p>Nel caso di trasformazione o di scioglimento di un ente, al quale sono stati donati o lasciati beni con destinazione a scopo diverso da quello proprio dell'ente, l'autorità governativa devolve tali beni, con lo stesso onere, ad altre persone giuridiche, che hanno fini analoghi.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 33 – 34 Omissis</p>	<p style="text-align: center;">Art. 33-34 Omissis</p>

<p style="text-align: center;">Articolo 35 Disposizione penale</p> <p>Gli amministratori e i liquidatori che non richiedono le iscrizioni prescritte dagli artt. 33 e 34, nel termine e secondo le modalità stabiliti dalle norme di attuazione del codice (att. 25 e seguenti) sono puniti con l'ammenda da Euro 10 a euro 516.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 35 Disposizione penale</p> <p>Gli amministratori e i liquidatori che non richiedono le iscrizioni prescritte dagli artt. 33 e 34, nel termine e secondo le modalità stabilite dalle norme di attuazione del codice (att. 25 e seguenti) sono puniti con l'ammenda da euro 10 a euro 516</p>
<p style="text-align: center;">CAPO III Delle associazioni non riconosciute e dei comitati</p> <p style="text-align: center;">Articolo 36 Ordinamento e amministrazione delle associazioni non riconosciute</p> <p>L'ordinamento interno e l'amministrazione delle associazioni non riconosciute come persone giuridiche sono regolati dagli accordi degli associati. Le dette associazioni possono stare in giudizio nella persona di coloro ai quali, secondo questi accordi, e conferita la presidenza o la direzione (Cod. Proc. Civ. 75, 78).</p>	<p style="text-align: center;">CAPO III Delle associazioni non riconosciute e dei comitati</p> <p style="text-align: center;">Articolo 36 Ordinamento e amministrazione delle associazioni non riconosciute</p> <p>L'ordinamento interno e l'amministrazione delle associazioni non riconosciute come persone giuridiche sono regolati dagli accordi degli associati. Le dette associazioni possono stare in giudizio nella persona di coloro ai quali, secondo questi accordi, e conferita la presidenza o la direzione (Cod. Proc. Civ. 75, 78).</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 37 Fondo comune</p> <p>I contributi degli associati e i beni acquistati con questi contributi costituiscono il fondo comune dell'associa-</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 37 Fondo comune</p> <p>I contributi degli associati e i beni acquistati con questi contributi costituiscono il fondo comune dell'associa-</p>

<p>zione. Finche questa dura, i singoli associati non possono chiedere la divisione del fondo comune, né pretendere la quota in caso di recesso.</p>	<p>zione. Finche questa dura, i singoli associati non possono chiedere la divisione del fondo comune, né pretendere la quota in caso di recesso.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 38 Obbligazioni</p> <p>Per le obbligazioni assunte dalle persone che rappresentano l'associazione i terzi possono far valere i loro diritti sul fondo comune. Delle obbligazioni stesse rispondono anche personalmente e solidalmente le persone che hanno agito in nome e per conto dell'associazione (Cod. Proc. Civ. 19).</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 38 Obbligazioni</p> <p>Per le obbligazioni assunte dalle persone che rappresentano l'associazione i terzi possono far valere i loro diritti sul fondo comune. Delle obbligazioni stesse rispondono anche personalmente e solidalmente le persone che hanno agito in nome e per conto dell'associazione (Cod. Proc. Civ. 19).</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 39 Comitati</p> <p>I comitati di soccorso o di beneficenza e i comitati promotori di opere pubbliche, monumenti, esposizioni, mostre, festeggiamenti e simili sono regolati dalle disposizioni seguenti, salvo quanto è stabilito nelle leggi speciali.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 39 Comitati</p> <p>I comitati di soccorso o di beneficenza e i comitati promotori di opere pubbliche, monumenti, esposizioni, mostre, festeggiamenti e simili sono regolati dalle disposizioni seguenti, salvo quanto è stabilito nelle leggi speciali.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 40 Responsabilità degli organizzatori</p> <p>Gli organizzatori e coloro che assumono la gestione dei fondi raccolti sono responsabili personalmente e solidalmente della conservazione dei</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 40 Responsabilità degli organizzatori</p> <p>Gli organizzatori e coloro che assumono la gestione dei fondi raccolti sono responsabili personalmente e solidalmente della conservazione dei</p>

fondi e della loro destinazione allo scopo annunziato.	fondi e della loro destinazione allo scopo annunziato.
<p style="text-align: center;">Articolo 41 Responsabilità dei componenti. Rappresentanza in giudizio</p> <p>Qualora il comitato non abbia ottenuto la personalità giuridica (12), i suoi componenti rispondono personalmente e solidalmente delle obbligazioni assunte. I sottoscrittori sono tenuti soltanto a effettuare le obbligazioni promesse.</p> <p>Il comitato può stare in giudizio nella persona del Presidente (Cod. Proc. Civ. 75).</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 41 Responsabilità dei componenti. Rappresentanza in giudizio</p> <p>Qualora il comitato non abbia ottenuto la personalità giuridica (12), i suoi componenti rispondono personalmente e solidalmente delle obbligazioni assunte. I sottoscrittori sono tenuti soltanto a effettuare le obbligazioni promesse.</p> <p>Il comitato può stare in giudizio nella persona del Presidente (Cod. Proc. Civ. 75).</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 42 Diversa destinazione dei fondi</p> <p>Qualora i fondi raccolti siano insufficienti allo scopo, o questo non sia più attuabile, o, raggiunto lo scopo, si abbia un residuo di fondi, l'autorità governativa stabilisce la devoluzione dei beni, se questa non è stata disciplinata al momento della costituzione.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 42 Diversa destinazione dei fondi</p> <p>Qualora i fondi raccolti siano insufficienti allo scopo, o questo non sia più attuabile, o, raggiunto lo scopo, si abbia un residuo di fondi, l'autorità governativa stabilisce la devoluzione dei beni, se questa non è stata disciplinata al momento della costituzione.</p>

La tutela degli acquirenti
di immobili da costruire



RELAZIONE

Come noto, il decreto legislativo 20 giugno 2005 n.122, emanato ai sensi della legge delega 2 agosto 2004, ha introdotto nel nostro ordinamento norme in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.

Il decreto legislativo chiarisce la sua portata applicativa sia con riferimento all'oggetto del contratto preliminare, sia con riguardo ai soggetti dello stesso, prevedendo a tutela della posizione dell'acquirente una serie di cautele che si illustreranno brevemente nel prosieguo.

In particolare, quanto all'ambito oggettivo, il decreto legislativo del 2005 trova, ad oggi, applicazione con riferimento ad immobili per i quali sia stato già richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare, ovvero per immobili la cui costruzione non sia stata ultimata; con riferimento, invece, ai soggetti che possono stipulare il contratto, la norma individua genericamente l'acquirente in termini di persona fisica per contrapporlo, secondo l'interpretazione della dottrina, all'alienante imprenditore.

Al fine di garantire in qualche modo l'acquirente dell'immobile da costruire, l'attuale disciplina prevede l'obbligo per il costruttore di procurare il rilascio e di consegnare all'acquirente, prima o contestualmente alla stipulazione del contratto, che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà di un immobile da costruire, una fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari alle somme che il costruttore abbia eventualmente riscosso.

La funzione della fidejussione è quella di tutelare l'acquirente dal rischio di fallimento o più genericamente di insolvenza dell'impresa costruttrice.

La violazione da parte dell'acquirente dell'obbligo di prestare la garanzia fidejussoria è sanzionata con la nullità che può essere fatta valere dall'acquirente.

Dall'applicazione delle norme contenute nel decreto legislativo n. 122 del 2005, tuttavia, sono emerse forti criticità che hanno portato gravissime conseguenze sotto il profilo della tutela della parte più debole del contratto avente ad oggetto l'immobile da costruire.

Le lacune principali si riscontrano, in particolare, nell'attuazione delle norme relative alla stipula, da parte del costruttore, delle polizze fideiussorie, nonché nell'attuazione delle norme che prevedono la consegna della polizza assicurativa

decennale indennitaria sempre a beneficio dell'acquirente dell'immobile, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori.

La presente proposta, pertanto, è finalizzata a rafforzare la sicurezza della disciplina della compravendita immobiliare alla luce delle situazioni di rischio contrattuale in cui in questi anni si è venuto a trovare frequentemente l'acquirente di immobili da costruire e che hanno ingenerato incertezza nel mercato immobiliare.

Per venire incontro alle esigenze sopradescritte la proposta chiarisce, in primo luogo, l'ambito oggettivo e soggettivo, di applicazione della disciplina introdotta nel 2005.

In particolare, alla lettera a) dell'art. 1 si precisa che il soggetto acquirente deve essere una persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale. Tale ultimo inciso è finalizzato ad evitare che possano fruire della tutela in questione anche soggetti professionisti o imprenditori individuali.

Quanto all'ambito oggettivo di applicazione, l'intervento in questione si propone di estendere la nozione di immobili da costruire comprendendovi anche gli edifici che siano ancora da edificare o da ristrutturare, ovvero che siano in corso di ristrutturazione, e per i quali non sia stato ancora richiesto formalmente il certificato di agibilità.

Sempre all'art. 1 si chiarisce, inoltre, la nozione di acconto *ante stipula* che comprende ogni somma o valore che sia versato dall'acquirente al costruttore per l'acquisto di un immobile da costruire e che sia corrisposta in data antecedente rispetto alla stipulazione del contratto traslativo della proprietà.

Altro fondamentale intervento viene previsto con riferimento alla garanzia fideiussoria che diventa facoltativa, dovendo essere prestata solo laddove l'acquirente, prima della stipulazione del preliminare, abbia versato un acconto ovvero un corrispettivo. A tal fine, l'art. 2 del d.lgs n.122/2005 viene quindi interamente riscritto prevedendo che, ogni qual volta l'acquirente versi al costruttore un acconto, quest'ultimo debba procurare il rilascio e consegnare al primo una garanzia fideiussoria. A tale garanzia, prevista al fine di rafforzare la tutela del contraente più debole, ma soprattutto volta a favorire il ricorso sempre più frequente a tale tipo di contratto, l'acquirente può rinunciare contestualmente o a seguito della trascrizione del contratto preliminare nei registri immobiliari.

Analoga garanzia viene prevista tutte le volte in cui nel prezzo corrisposto dall'acquirente siano ricomprese finiture non ancora realizzate e che devono rea-

lizzarsi ad opera del costruttore. L'art. 3 prescrive al riguardo che deve essere consegnata all'acquirente una nuova fideiussione di importo corrispondente al valore delle opere o delle finiture da realizzare come risultante da apposita perizia redatta a cura del Direttore dei lavori.

Con tali previsioni, si intende, a ben vedere, predisporre la più ampia gamma di garanzie a favore dell'acquirente del bene in costruzione scongiurando così il rischio di un contratto il cui oggetto non è ancora venuto ad esistenza e, nello stesso tempo, favorire il ricorso a tale tipologia contrattuale anche per i costruttori.

Con riferimento, poi, alla violazione dell'obbligo in questione, a differenza della disciplina attuale, che prevede la nullità del contratto, ad istanza del solo acquirente, la proposta in questione contempla all'art. 5 una sanzione amministrativa pecuniaria pari al 5% del prezzo del bene.

La reiterazione della violazione in questione comporta l'aumento della sanzione.

La previsione in questione trova la sua *ratio* giustificatrice sempre nella prospettiva di tutela del contraente più debole, il quale, avendo interesse ad ottenere il bene in costruzione, potrà conservare il contratto. L'importo della sanzione, che dovrà essere irrogata dal Comune, è destinato, inoltre, ad alimentare il Fondo di solidarietà di cui all'art. 12 della normativa attuale e dovrà essere versato al medesimo ente comunale.

Quanto al contenuto del contratto preliminare sono state previste delle modifiche destinate a consentire un sempre più puntuale adempimento degli obblighi del costruttore tendenti a garantire la massima certezza dell'intera operazione economica.

Per venire incontro all'esigenza sopra descritta, viene in primo luogo integrata la lettera g) dell'originario art. 6. Nella lettera sopra menzionata, così come riformulata, si precisa che gli estremi della fideiussione rilasciata dal costruttore debbano essere indicati solo allorquando l'acquirente abbia versato acconti o corrispettivi prima della stipulazione del contratto. Inoltre, si chiarisce che laddove, invece, l'acquirente abbia rinunciato alla polizza fidejussoria, pur avendo corrisposto al costruttore un acconto prima della stipulazione del contratto preliminare, nello stesso si dia atto della dichiarazione di rinuncia dell'acquirente. Nell'ultimo periodo del comma uno del nuovo articolo 6 si introduce una novità importante che concerne la menzione nel contratto preliminare della volontà delle parti relativa alla scelta di stipulare il contratto definitivo prima o dopo l'otteni-

mento della dichiarazione di agibilità. Si prevede, altresì, che nell'atto sia espressamente individuata la parte onerata al rilascio di tale provvedimento. A tal fine, nell'ultimo periodo del comma uno si chiarisce che: *“nel contratto preliminare deve essere specificato se il contratto definitivo debba essere stipulato prima o dopo l'ottenimento della dichiarazione di agibilità e a chi pertanto farà carico l'onere di curare il rilascio dell'agibilità”*.

Vengono integrati, inoltre, i documenti da allegare al contratto preliminare; in particolare, si prevede l'allegazione oltreché del capitolato e dei progetti anche di un prospetto contenente tutte le informazioni utili riguardanti l'efficienza energetica, in linea con la recente normativa in tema di certificazione energetica.

All'art. 6-*bis* viene disciplinata la certificazione di fine lavori volta a garantire la massima soddisfazione dell'interesse dell'acquirente e la conformità dell'opera realizzata al progetto originario.

Si stabilisce, infatti, che terminata la costruzione ovvero la ristrutturazione, il direttore dei lavori attesti con giuramento tutta una serie di circostanze, tra le quali, a titolo esemplificativo: la conformità dell'opera al progetto presentato, l'assenza di vincoli di interesse culturale, la idoneità statica delle opere realizzate.

Con riferimento all'art. 8 che contempla l'obbligo di cancellazione e di frazionamento dell'ipoteca, la novità più significativa riguarda la previsione di un secondo comma in cui si precisa l'ambito applicativo della norma limitandolo alle sole ipotesi in cui vi sia stato da parte dell'acquirente il versamento al costruttore di acconti o corrispettivi prima della stipulazione del contratto preliminare.

Con la novella in questione si mira inoltre a modificare le norme di cui agli articoli 2775-bis e 2645-bis. Più nel dettaglio, l'intervento sulla prima delle due norme che prevede un privilegio speciale per il credito dell'acquirente nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi discendenti dal preliminare è finalizzato ad escludere l'opponibilità del privilegio ai creditori garantiti da ipoteca iscritta anteriormente alla data di trascrizione del preliminare, fattispecie che si affianca alle altre ipotesi già contemplate dalla previsione originaria.

Quanto all'intervento sul 2645-bis del codice civile, questo riguarda solo il terzo comma ed è finalizzato a prevedere la cessazione degli effetti del preliminare di immobile da costruire entro il termine di cinque anni quando entro il tale periodo non venga trascritto il contratto definitivo.

All'art. 12, infine, viene prevista una disposizione transitoria con riguardo al tempo di applicazione della nuova disciplina.

ARTICOLATO

Articolo 1

All'art. 1 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 sono apportate le seguenti modificazioni:

- al primo comma lett. a) dopo le parole "la persona fisica" si aggiunge "che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta e"
- al primo comma sostituire l'attuale disposizione di cui alla lettera d) con la seguente nuova disposizione: "d) per «immobili da costruire»: gli edifici che siano ancora da edificare o ristrutturare ovvero che siano in corso di costruzione o ristrutturazione e per i quali non sia ancora stato formalmente richiesto il rilascio del certificato di agibilità. Ai fini della presente norma si intendono da ristrutturare o in corso di ristrutturazione gli edifici sui quali debbano essere eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi di ristrutturazione così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380;"

- al primo comma dopo la lett. d) si aggiunge il seguente nuovo periodo: "e) per "acconto o corrispettivo anteriore alla stipula": ogni somma, valore o bene mobile e/o immobile che sia versato o trasferito dall'acquirente al costruttore per l'acquisto di un immobile da costruire in data anteriore a quella di stipula del contratto che determina il trasferimento della proprietà."

Articolo 2

All'art. 2 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 sono apportate le seguenti modificazioni:

- il primo comma viene sostituito dalla seguente nuova disposizione: "1. All'atto del versamento di ogni acconto o corrispettivo anteriore alla stipula, il costruttore è obbligato a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme o al valore del bene che lo stesso ha riscosso o acquisito. Restano comunque esclusi i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia. Nel caso siano previsti più versamenti a titolo di acconto o corrispettivo an-

te stipula, prima dell'atto di trasferimento della proprietà, la fideiussione già rilasciata può essere sostituita dalla fideiussione successiva se la stessa viene rilasciata a garanzia di tutte le somme o valori sino a quel momento riscossi dal costruttore.”

- il secondo comma viene sostituito dalla seguente nuova disposizione: “2. Il rilascio e la consegna della fideiussione possono essere omessi, se a ciò acconsente l'acquirente, nel caso di versamento di acconti o corrispettivi anteriori alla stipula contestualmente o successivamente alla sottoscrizione di preliminare idoneo ai fini della trascrizione nei Registri Immobiliari.”

Articolo 3

All'art. 3 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 sono apportate le seguenti modificazioni:

- al primo comma le parole “di cui all'articolo 107” sono sostituite dalle parole “di cui all'art. 106”
- dopo il settimo comma è aggiunto il seguente nuovo ottavo comma: “Se nel prezzo pagato dall'acquirente sono ricomprese anche opere e finiture non ancora realizzate o completate e che il costruttore si è impegnato a realizzare o completare dopo la stipula dell'atto traslativo della proprietà o di altro diritto reale di godimento, il

costruttore, anche nell'ipotesi di cui al precedente art. 2 comma 2, è obbligato a procurare il rilascio di una nuova fideiussione e a consegnarla all'acquirente. La fideiussione, con le caratteristiche di cui ai commi precedenti, è di importo corrispondente al valore delle opere o finiture da realizzare, valore risultante da apposita perizia asseverata da rilasciarsi a cura del Direttore lavori. La nuova fideiussione è esibita al notaio. L'esecuzione degli adempimenti di cui al presente comma deve risultare dall'atto traslativo della proprietà.

Articolo 4

All'art. 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 sono apportate le seguenti modificazioni:

- nel primo comma dopo la parola “il costruttore” si aggiunge: “che abbia riscosso dall'acquirente acconti o corrispettivi anteriori alla stipula per l'acquisto di un immobile da costruire”.

Articolo 5

Dopo l'art. 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 è inserito il seguente nuovo articolo:

“Art. 4-bis (Sanzioni)

1. Per le violazioni agli obblighi di consegna della polizza fideiussoria di cui

all'articolo 2 comma 1, salvo il caso in cui tale consegna è omessa ai sensi del medesimo articolo 2, comma 2, e di consegna della polizza assicurativa indennitaria decennale di cui all'articolo 4, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari al 5 per cento del prezzo di trasferimento. In caso di due o più violazioni, riferite al medesimo immobile, la sanzione amministrativa pecuniaria è aumentata di un terzo.

2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al comma 1 del presente articolo si applicano le disposizioni previste dalla legge 24 novembre 1981, n. 689, ad esclusione del pagamento in misura ridotta previsto dall'articolo 16 della medesima legge n. 689 del 1981, e successive modificazioni. All'accertamento e al provvedimento di irrogazione della sanzione, su segnalazione di chiunque vi abbia interesse, provvedono gli agenti di polizia locale addetti al comune in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto. L'ordinanza ingiunzione è emessa dal sindaco dello stesso comune.

3. Avverso l'ordinanza-ingiunzione di pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria è ammesso ricorso ai sensi dell'articolo 22 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, da presentare al tribunale del luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto, entro

trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza-ingiunzione.

4. I proventi delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal presente articolo sono destinati per i quattro quinti ad alimentare il Fondo di solidarietà di cui all'articolo 12 e per un quinto al comune in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto.

5. L'intero importo della sanzione amministrativa pecuniaria è versato al comune che ha irrogato la sanzione. Il comune, entro sessanta giorni dal versamento, provvede al versamento al Fondo di solidarietà della quota a esso spettante ai sensi del comma 4."

Articolo 6

All'art. 5 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 dopo il comma 1 è aggiunto il seguente:

“ 2. Nell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sono riportati:

- a) gli estremi della polizza fideiussoria di cui all'articolo 2, comma 1, ovvero, nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, gli estremi del preliminare trascritto;
- b) gli estremi della polizza assicurativa indennitaria decennale emessa ai sensi dell'articolo 4;
- c) gli estremi della ricevuta di pagamento della sanzione di cui all'art.

4-bis nel caso di mancato rilascio o della polizza fideiussoria o della polizza assicurativa indennitaria decennale.

Articolo 7

All'art. 6 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 sono apportate le seguenti modificazioni:

- nel primo comma il primo periodo da “Il contratto preliminare” a “devono contenere” è sostituito dalla seguente disposizione: “Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad un acquirente della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da costruire devono contenere:”
- nel primo comma, il punto g), è sostituito dalla seguente disposizione: “g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2, comma 1, qualora in occasione della stipula del preliminare l'acquirente debba procedere al versamento a favore del costruttore di acconti o altri corrispettivi anteriori alla stipula; nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, in luogo degli estremi della polizza il preliminare dovrà riportare la dichiarazione con la quale l'acquirente acconsente a che sia omessa la consegna della fideiussione;”

- nel primo comma, dopo il punto l) è aggiunta la seguente disposizione: “Nel contratto preliminare deve essere specificato se l'atto definitivo comportante il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento deve essere stipulato prima o dopo la formazione, anche per silenzio assenso, della dichiarazione di agibilità e a chi, farà carico l'onere di curare il rilascio dell'agibilità.”
- nel secondo comma, dopo il punto b) è aggiunta la seguente disposizione: “c) un prospetto contenente tutte le informazioni utili riguardanti l'efficienza energetica dell'immobile con indicazione della classe di prestazione energetica prevista per l'immobile stesso. Le informazioni di cui alle lettere c) e sub d) del comma 1 possono essere contenute anziché nel corpo del contratto in apposito prospetto allegato al contratto medesimo.”

Articolo 8

Dopo l'art. 6 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 è inserito il seguente nuovo articolo:

“Art. 6-bis (Certificazione fine lavori)

1. Nel caso di edifici costruiti o ristrutturati in base a titolo abilitativo richiesto o presentato dopo l'entrata in vigore della presente disposizione, una volta ultimata la costruzione o la

ristrutturazione, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato rilascia una certificazione di fine lavori, da asseverarsi con giuramento, con la quale deve attestare:

- a) la conformità dell'opera al progetto presentato;
- b) la idoneità statica delle opere eseguite, nonché per le costruzioni realizzate in zone dichiarate sismiche, il rispetto di tutte le prescrizioni poste dalle vigenti disposizioni normative in materia di edilizia antisismica;
- c) la insussistenza di vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ovvero di vincoli imposti sulla base di leggi statali o regionali o sulla base di strumenti urbanistici a tutela degli interessi idrogeologici e di falde idriche, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali ovvero, qualora la costruzione sia stata realizzata su area soggetta a detti vincoli, il rispetto delle prescrizioni poste dall'autorità preposta alla tutela dei vincoli medesimi;
- d) la sussistenza di tutte le condizioni di cui all'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per la dichiarazione di agibilità;

- e) che l'immobile oggetto di intervento è stato dotato dell'attestato di certificazione energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 ovvero che per l'intervento di cui trattasi non è obbligatoria la dotazione di detto attestato;
- f) che a seguito dell'intervento sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti;

2. La certificazione è consegnata in copia all'acquirente all'atto della stipula dell'atto definitivo comportante il trasferimento della proprietà.

Articolo 9

All'art. 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 sono apportate le seguenti modificazioni:

- dopo il primo comma si aggiunge il seguente nuovo secondo comma: "2. La disposizione di cui al precedente comma 1 si applica ai contratti stipulati tra "acquirente" e "costruttore", come definiti all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), il costruttore, anteriormente alla stipula della compravendita, ha riscosso acconti o corrispettivi anteriori stipula, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera e).
- dopo il nuovo secondo comma si aggiunge il seguente nuovo terzo comma: "3. La disposizione di cui

al precedente comma 1 non si applica agli atti traslativi posti in essere nell'ambito di procedure concorsuali."

Articolo 10

All'art. 2645-bis del Codice Civile sono apportate le seguenti modificazioni:

- al comma 3 dopo le parole "entro tre anni dalla trascrizione predetta" si aggiungono le seguenti parole "ovvero entro cinque anni se trattasi di preliminare avente per oggetto un immobile da costruire, come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122".

Articolo 11

All'art. 2775-bis del Codice Civile sono apportate le seguenti modificazioni:

- al comma 2 dopo le parole "non è opponibile" si aggiungono le seguenti parole "ai creditori garantiti da ipoteca iscritta anteriormente alla data di trascrizione del preliminare".

Articolo 12

(Norma transitoria)

1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4, nel testo vigente fino alla data di en-

trata in vigore della presente disposizione, continua ad essere applicata ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo è stato richiesto successivamente al 21 luglio 2005 e prima della data della sua entrata in vigore.

2. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 5, 6, 7, 8, nel testo modificato con la presente legge, si applica ai contratti aventi ad oggetto immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo è stato richiesto successivamente alla data della sua entrata in vigore.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p data-bbox="203 442 615 511">Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122</p> <p data-bbox="336 560 480 626">Articolo 1 Definizioni</p> <p data-bbox="188 675 628 740">1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:</p> <p data-bbox="188 753 628 1557">a) per «acquirente»: la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa;</p>	<p data-bbox="673 442 1085 511">Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122</p> <p data-bbox="806 560 950 626">Articolo 1 Definizioni</p> <p data-bbox="662 675 1102 740">1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:</p> <p data-bbox="662 753 1102 1557">a) per «acquirente»: la persona fisica, che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta e che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in</p>

<p>b) per «costruttore»: l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettono in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;</p> <p>c) per «situazione di crisi»: la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa;</p> <p>d) per «immobili da costruire»: gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la</p>	<p>proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa;</p> <p>b) per «costruttore»: l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettono in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;</p> <p>c) per «situazione di crisi»: la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa;</p> <p>d) per «immobili da costruire»: gli edifici che siano ancora da edificare o ristrutturare ovvero che siano in corso di costruzione o ristruttu-</p>
---	---

<p>cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.</p>	<p>razione e per i quali non sia ancora stato formalmente richiesto il rilascio del certificato di agibilità; Ai fini della presente norma si intendono da ristrutturare o in corso di ristrutturazione gli edifici sui quali debbano essere eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi di ristrutturazione così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380</p> <p>e) per “acconto o corrispettivo anteriore alla stipula”: ogni somma, valore o bene, mobile e/o immobile, che sia versato o trasferito dall'acquirente al costruttore per l'acquisto di un immobile da costruire in data anteriore a quella di stipula del contratto che determina il trasferimento della proprietà.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 2 Garanzia fideiussoria</p> <p>1. All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamen-</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 2 Garanzia fideiussoria</p> <p>1. All'atto del versamento di ogni acconto o corrispettivo anteriore alla stipula, il costruttore è obbligato a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme o al valore del bene che lo stesso ha riscosso o acquisito. Restano comunque esclusi i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.</p>

<p>te dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque esclusi le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.</p> <p>2. Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicato al comma 1 consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.</p>	<p>Nel caso siano previsti più versamenti a titolo di acconto o corrispettivo ante stipula, prima dell'atto di trasferimento della proprietà, la fideiussione già rilasciata può essere sostituita dalla fideiussione successiva se la stessa viene rilasciata a garanzia di tutte le somme o valori sino a quel momento riscossi dal costruttore.</p> <p>2. Il rilascio e la consegna della fideiussione possono essere omessi, se a ciò acconsente l'acquirente, nel caso di versamento di acconti o corrispettivi anteriori alla stipula contestualmente o successivamente alla sottoscrizione di preliminare idoneo ai fini della trascrizione nei Registri Immobiliari.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 3</p> <p style="text-align: center;">Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione</p> <p>1. La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le as-</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 3</p> <p style="text-align: center;">Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione</p> <p>1.La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le as-</p>

sicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:

- a) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
- b) di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
- c) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- d) di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

3. La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è ve-

sicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale **di cui all'articolo 106** del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:

- a) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
- b) di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
- c) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- d) di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

3. La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è ve-

rificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera *a*) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere *b*), *c*) e *d*) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

4. La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

5. Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.

6. Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al comma 4. Qualora la restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita en-

rificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera *a*) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere *b*), *c*) e *d*) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

4. La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

5. Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.

6. Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al comma 4. Qualora la restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita en-

tro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi.

7. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione.

tro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi.

7. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione.

8. Se nel prezzo pagato dall'acquirente sono ricomprese anche opere e finiture non ancora realizzate o completate e che il costruttore si è impegnato a realizzare o completare dopo la stipula dell'atto traslativo della proprietà o di altro diritto reale di godimento, il costruttore, anche nell'ipotesi di cui al precedente art. 2 comma 2, è obbligato a procurare il rilascio di una nuova fideiussione e a consegnarla all'acquirente. La fideiussione, con le caratteristiche di cui ai commi precedenti, è di importo corrispondente al valore delle opere o finiture da realizzare, valore risultante da apposita perizia asseverata da rilasciarsi a cura del Direttore lavori. La nuova fideiussione è esibita al notaio. L'esecuzione degli adempimenti di cui al presente comma deve risultare dall'atto traslativo della proprietà.

<p style="text-align: center;">Articolo 4 Assicurazione dell'immobile</p> <p>1. Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 4 Assicurazione dell'immobile</p> <p>1. Il costruttore che abbia riscosso dall'acquirente acconti o corrispettivi anteriori alla stipula per l'acquisto di un immobile da costruire, è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.</p>
	<p style="text-align: center;">Articolo 4-bis Sanzioni</p> <p>1. Per le violazioni agli obblighi di consegna della polizza fideiussoria di cui all'articolo 2 comma 1, salvo il caso in cui tale consegna è omessa ai sensi del medesimo articolo 2, comma 2 e di consegna della polizza assicurativa indennitaria decennale di cui all'articolo 4, si applica la sanzione ammini-</p>

strativa pecuniaria pari al 5 per cento del prezzo di trasferimento. In caso di due o più violazioni, riferite al medesimo immobile, la sanzione amministrativa pecuniaria è aumentata di un terzo.

2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al comma 1 del presente articolo si applicano le disposizioni previste dalla legge 24 novembre 1981, n. 689, ad esclusione del pagamento in misura ridotta previsto dall'articolo 16 della medesima legge n. 689 del 1981, e successive modificazioni. All'accertamento e al provvedimento di irrogazione della sanzione, su segnalazione di chiunque vi abbia interesse, provvedono gli agenti di polizia locale addetti al comune in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto. L'ordinanza ingiunzione è emessa dal sindaco dello stesso comune.

3. Avverso l'ordinanza-ingiunzione di pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria è ammesso ricorso ai sensi dell'articolo 22 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, da presentare al tribunale del luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza-ingiunzione.

4. I proventi delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal presente articolo sono destinati per i

	<p>quattro quinti ad alimentare il Fondo di solidarietà di cui all'articolo 12 e per un quinto al comune in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto.</p> <p>5. L'intero importo della sanzione amministrativa pecuniaria è versato al comune che ha irrogato la sanzione. Il comune, entro sessanta giorni dal versamento, provvede al versamento al Fondo di solidarietà della quota a esso spettante ai sensi del comma 4."</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 5 Applicabilità della disciplina</p> <p>1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 5 Applicabilità della disciplina</p> <p>1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.</p> <p>2. Nell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sono riportati:</p> <p>a) gli estremi della polizza fideiussoria di cui all'articolo 2, comma 1, ovvero, nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, gli estremi del preliminare trascritto</p> <p>b) gli estremi della polizza assicurativa indennitaria decennale emessa ai sensi dell'articolo 4;</p>

	<p>c) gli estremi della ricevuta di pagamento della sanzione di cui all'art. 4-bis nel caso di mancato rilascio o della polizza fideiussoria o della polizza assicurativa indennitaria decennale.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 6 Contenuto del contratto preliminare</p> <p>1. Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 2 sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto devono contenere:</p> <p>a) le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 del codice civile;</p> <p>b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;</p> <p>c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;</p> <p>d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;</p> <p>e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventual-</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 6 Contenuto del contratto preliminare</p> <p>1. Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad un acquirente della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da costruire devono contenere:</p> <p>a) le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 del codice civile;</p> <p>b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;</p> <p>c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;</p> <p>d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;</p> <p>e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventual-</p>

<p>mente correlati alle varie fasi di lavorazione;</p> <p>f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;</p> <p>g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2;</p> <p>h) l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la spe-</p>	<p>mente correlati alle varie fasi di lavorazione;</p> <p>f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;</p> <p>g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2, comma 1, qualora in occasione della stipula del preliminare l'acquirente debba procedere al versamento a favore del costruttore di acconti o altri corrispettivi anteriori alla stipula; nel caso di cui all'articolo 2 comma 2, in luogo degli estremi della polizza il preliminare dovrà riportare la dichiarazione con la quale l'acquirente acconsente a che sia omessa la consegna della fideiussione;</p> <p>h) l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con</p>
--	---

<p>cificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;</p> <p>i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;</p> <p>l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi.</p> <p>2. Agli stessi contratti devono essere allegati:</p> <p>a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omoge-</p>	<p>la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;</p> <p>i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;</p> <p>l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi. Nel contratto preliminare deve essere specificato se l'atto definitivo comportante il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento deve essere stipulato prima o dopo la formazione, anche per silenzio assenso, della dichiarazione di agibilità e a chi, farà carico l'onere di curare il rilascio dell'agibilità.</p> <p>2. Agli stessi contratti devono essere allegati:</p> <p>a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omoge-</p>
--	---

<p>nei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;</p> <p>b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.</p> <p>3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al <i>regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.</i></p>	<p>nei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;</p> <p>b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.</p> <p>c) un prospetto contenente tutte le informazioni utili riguardanti l'efficienza energetica dell'immobile con indicazione della classe di prestazione energetica prevista per l'immobile stesso. Le informazioni di cui alle lettere c) e sub d) del comma 1 possono essere contenute anziché nel corpo del contratto in apposito prospetto allegato al contratto medesimo."</p> <p>3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al <i>regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.</i></p> <p style="text-align: center;">Articolo 6-bis Certificazione fine lavori</p> <p>1. Nel caso di edifici costruiti o ristrutturati in base a titolo abilitativo richiesto o presentato dopo l'entrata in vigore della presente disposizio-</p>
---	---

	<p>ne, una volta ultimata la costruzione o la ristrutturazione, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato rilascia una certificazione di fine lavori, da asseverarsi con giuramento, con la quale deve attestare:</p> <ul style="list-style-type: none">a) la conformità dell'opera al progetto presentato;b) la idoneità statica delle opere eseguite, nonché per le costruzioni realizzate in zone dichiarate sismiche, il rispetto di tutte le prescrizioni poste dalle vigenti disposizioni normative in materia di edilizia antisismica;c) la insussistenza di vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ovvero di vincoli imposti sulla base di leggi statali o regionali o sulla base di strumenti urbanistici a tutela degli interessi idrogeologici e di falde idriche, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali ovvero, qualora la costruzione sia stata realizzata su area soggetta a detti vincoli, il rispetto delle prescrizioni poste dall'autorità preposta alla tutela dei vincoli medesimi;d) la sussistenza di tutte le condizioni di cui all'articolo 24
--	---

	<p>del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per la dichiarazione di agibilità;</p> <p>e) che l'immobile oggetto di intervento è stato dotato dell'attestato di certificazione energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 ovvero che per l'intervento di cui trattasi non è obbligatoria la dotazione di detto attestato;</p> <p>f) che a seguito dell'intervento sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti;</p> <p>2. La certificazione è consegnata in copia all'acquirente all'atto della stipula dell'atto definitivo comportante il trasferimento della proprietà.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 8 Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita.</p> <p>1. Il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 8 Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita</p> <p>1. Il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile.</p>

	<p>2. La disposizione di cui al precedente comma 1 si applica ai contratti stipulati tra “acquirente” e “costruttore”, come definiti all’articolo 1, comma 1, lettere a) e b), il costruttore, anteriormente alla stipula della compravendita, ha riscosso acconti o corrispettivi anteriori stipula, come definiti all’articolo 1, comma 1, lettera e).</p> <p>3. La disposizione di cui al precedente comma 1 non si applica agli atti traslativi posti in essere nell’ambito di procedure concorsuali.</p>
<p align="center">Articolo 2645-bis Trascrizione di contratti preliminari</p> <p>I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell’articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente. La trascrizione del contratto definitivo, o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1 ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l’esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascri-</p>	<p align="center">Articolo 2645-bis Trascrizione di contratti preliminari</p> <p>1. I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell’articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente.</p> <p>2. La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l’esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sul-</p>

zioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2.

I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile e per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene a esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate, nonché alle relati-

le trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

3. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta **ovvero entro cinque anni se trattasi di preliminare avente per oggetto un immobile da costruire, come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122**, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

4. I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.

5. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quo-

<p>ve parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura.”</p>	<p>ta determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti.</p> <p>6. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 2775-bis Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari</p> <p>1. Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di riso-</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 2775-bis Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari</p> <p>1. Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell' articolo 2645-bis i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di riso-</p>

luzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.

2. Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis.

luzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nella esecuzione promossa da terzi.

2. Il privilegio non è opponibile ai **creditori garantiti da ipoteca iscritta anteriormente alla data di trascrizione del preliminare** ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis.

Articolo 12

Norma transitoria

1. **La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4, nel testo vigente fino alla data di entrata in vigore della presente disposizione, continua ad essere applicata ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo è stato richiesto successivamente al 21 luglio 2005 e prima della data della sua entrata in vigore.**

2. **La disciplina prevista dagli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 5, 6, 7, 8, nel testo modificato con la presente leg-**

	<p>ge, si applica ai contratti aventi ad oggetto immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo è stato richiesto successivamente alla data della sua entrata in vigore.</p>
--	---

