



**Università degli Studi di Sassari**  
**Dipartimento di Scienze giuridiche**  
Scuola di Dottorato in Diritto ed Economia dei sistemi produttivi  
Indirizzo giuridico  
Ciclo XXIV

## **LA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI**

***Direttore della Scuola di dottorato***

*Chiar.mo Prof. Michele M. Comenale Pinto*

***Tutor***

*Chiar.mo Prof. Giovanni Maria Uda*

***Autore della tesi di dottorato***

*Dott. Mario Saba*

**ANNO ACCADEMICO 2011 - 2012**

# INDICE

## INTRODUZIONE

### CAPITOLO UNICO LA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI

1. LA FUNZIONE DELLA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI - -
2. LE SINGOLE DOMANDE GIUDIZIALI CHE DEVONO TRASCRIVERSI. L'EFFETTO DELLA  
TRASCRIZIONE PER CIASCUNA CATEGORIA- - - -
- 2.1. LE DOMANDE CHE DEVONO TRASCRIVERSI IN BASE ALL'ART. 2652 C.C. -
- n. 1) A. LE DOMANDE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - - -
- B. LE DOMANDE INDICATE DAL SECONDO COMMA DELL'ART. 648 C.C.-
- C. LE DOMANDE INDICATE DALL'ART. 793 C.C - - -
- D. LE DOMANDE DI RESCISSIONE - - - -
- E. LE DOMANDE DI REVOCAZIONE DELLE DONAZIONI - - -
- F. LE DOMANDE INDICATE DALL'ART. 524 C.C. - - -
- n. 2) G. LE DOMANDE DIRETTE AD OTTENERE L'ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA  
DELL'OBBLIGO A CONTRARRE - - - -
- n. 3) H. LE DOMANDE DIRETTE AD OTTENERE L'ACCERTAMENTO GIUDIZIALE DELLA  
SOTTOSCRIZIONE DI UNA SCRITTURA PRIVATA IN CUI SI CONTIENE UN ATTO  
SOGGETTO A TRASCRIZIONE O ISCRIZIONE - - - -
- n. 4) I. LE DOMANDE DIRETTE ALL'ACCERTAMENTO DELLA SIMULAZIONE DI ATTI  
SOGGETTI A TRASCRIZIONE - - - -
- n. 5) J. LE DOMANDE DI REVOCA DEGLI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE CHE SIANO  
STATI COMPIUTI IN PREGIUDIZIO DEI CREDITORI - - -
- n. 6) K. LE DOMANDE DIRETTE A FAR DICHIARARE LA NULLITÀ DI ATTI SOGGETTI A  
TRASCRIZIONE - - - -
- L. LE DOMANDE DIRETTE A FAR PRONUNZIARE L'ANNULLAMENTO DI ATTI  
SOGGETTI A TRASCRIZIONE - - - -
- M. LE DOMANDE DIRETTE A IMPUGNARE LA VALIDITÀ DELLA TRASCRIZIONE
- n. 7) N. LE DOMANDE CON LE QUALI SI CONTESTA IL FONDAMENTO DI UN ACQUISTO  
A CAUSA DI MORTE - - - -
- n. 8) O. LE DOMANDE DI RIDUZIONE DELLE DONAZIONI PER LESIONI DI LEGITTIMA  
P. LE DOMANDE DI RIDUZIONE DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE PER  
LESIONI DI LEGITTIMA - - - -
- n. 9) Q. LE DOMANDE DI REVOCAZIONE CONTRO LE SENTENZE SOGGETTE A  
TRASCRIZIONE PER LE CAUSE PREVISTE DAI NUMERI 1, 2, 3 E 6 DELL'ART.  
395 DEL CODICE PROCEDURA CIVILE - - - -
- R. LE DOMANDE DI OPPOSIZIONE DI TERZO CONTRO LE SENTENZE SOGGETTE A

TRASCRIZIONE PER LE CAUSE PREVISTE DAL SECONDO COMMA DELL'ART.404  
DEL CODICE PROCEDURA CIVILE - - - - -

<b>2.2. LE DOMANDE CHE DEVONO TRASCRIVERSI IN BASE ALL'ART. 2653 C.C.</b>	-	-	-	-	-
n. 1) S. LE DOMANDE DIRETTE A RIVENDICARE LA PROPRIETÀ O ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SU BENI IMMOBILI	-	-	-	-	-
T. LE DOMANDE DIRETTE ALL'ACCERTAMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ O DI ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SU BENI IMMOBILI	-	-	-	-	-
n. 2) U. LA DOMANDA DI DEVOLUZIONE DEL FONDO ENFITEUTICO	-	-	-	-	-
n. 3) V. LE DOMANDE E LE DICHIARAZIONI DI RISCATTO NELLA VENDITA DI BENI IMMOBILI	-	-	-	-	-
n. 4) W. LE DOMANDE DI SEPARAZIONE DEGLI IMMOBILI DOTALI	-	-	-	-	-
X. LE DOMANDE DI SCIoglIMENTO DELLA COMUNIONE TRA I CONIUGI AVENTE PER OGGETTO BENI IMMOBILI	-	-	-	-	-
n. 5) Y. GLI ATTI E LE DOMANDE CHE INTERROMPONO IL CORSO DELL'USUCAPIONE DI BENI IMMOBILI	-	-	-	-	-
<b>3. L'ESECUZIONE DELLA TRASCRIZIONE</b>	-	-	-	-	-
<b>4. L'ANNOTAZIONE E LA CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DI DOMANDE GIUDIZIALI</b>	-	-	-	-	-
<b>5. LA DURATA DELL'EFFICACIA E LA RINNOVAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI</b>	-	-	-	-	-

### *Bibliografia*

## INTRODUZIONE

Oggetto della ricerca è l'istituto della trascrizione.

La legge appresta diversi mezzi per dare pubblicità a determinate serie di fatti giuridici, ossia per rendere questi fatti conoscibili da chiunque.

Solo l'analisi dell'ordinamento positivo può dare risposta all'esigenza di individuare quali siano tali fatti e quale sia il modo ovverosia i mezzi con cui per essi viene assicurata la conoscibilità legale, ma soprattutto quali siano gli effetti di tale conoscibilità, che per legge variano in virtù delle differenti esigenze pratiche per le quali la pubblicità di quei fatti viene in vario modo prevista.

All'interno del fenomeno pubblicitario il termine trascrizione viene utilizzato per designare la riproduzione, solitamente in estratto, in pubblici registri di atti che si riferiscono ai beni immobili o a determinati beni mobili.

E' stato giustamente osservato che, data l'esistenza della proprietà individuale, uno dei mezzi per evitarne gli abusi, è quello di prescriverne la pubblicità<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, ristampa della seconda edizione riveduta dal prof. L. Coviello, in *Il diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, Napoli – Torino, 1924, Eugenio Marghieri e Unione Tip. Editrice Torinese editori, pag. 2 e ss..

Vi è chi ha ritenuto opportuno di dover necessariamente operare una ricognizione storica senza restrizioni e ad ampio raggio, per identificare taluni germi della pubblicità così come oggi la intendiamo presso i popoli antichi, per facilitare alcune distinzioni che il grado di evoluzione e la complessità del sistema rendono necessarie<sup>2</sup>.

Altra parte della dottrina ha ritenuto invece di poter affermare che l'istituto della pubblicità non sia antichissimo e che si sia venuto a creare solo con la civiltà avanzata con lo scopo di tutelare i terzi dalla ignoranza circa lo stato giuridico della proprietà al più alto fine della tutela dei traffici giuridici<sup>3</sup>.

Quella dottrina ritenne che cade in errore chi invece vuole riscontrare elementi di pubblicità in alcune forme solenni che accompagnavano i trasferimenti del dominio presso i popoli antichi.

L'esigenza della trascrizione è in effetti sorta all'indomani della introduzione del principio del trasferimento consensuale della proprietà, per affiancarlo ed integrarlo a garanzia dei terzi e la trascrizione, così come noi la intendiamo, è stata introdotta successivamente alla rivoluzione francese con la legge dell'11 brumaio dell'anno VII della rivoluzione (1 novembre 1798), imponendosi definitivamente in Francia con la legge 23 marzo 1855. per essere poi introdotta anche in Italia il cui ordinamento ha sposato quel principio.

<sup>2</sup> S. PUGLIATTI, *La Trascrizione*, Vol. I, Tomo I, *La pubblicità in generale*, in *Trattato di diritto civile e commerciale diretto dai professori Antonio Cicu e Francesco Messineo*, 1957, Giuffrè editore, pag. 34.

<sup>3</sup> N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, *cit.*, pag. 15 e ss.. Conf. L. FERRI, *Trascrizione Immobiliare*, in *Commentario del codice civile a cura di Antonio Scialoja e Giuseppe Branca*, Libro sesto, Tutela dei diritti (art. 2643-2696), ristampa della seconda edizione, Bologna-Roma, 1964, Nicola Zanichelli editore e Soc. Ed. del foro italiano editori, pag. 2.

Tutti concordano sul fatto che la trascrizione non sia un modo di acquisto della proprietà, ma che si posizioni all'esterno del fenomeno circolatorio agendo come fatto estrinseco, operando su un piano diverso e fuori del diritto sostanziale<sup>4</sup>.

La trascrizione ha infatti principalmente natura di pubblicità dichiarativa che nulla aggiunge all'efficacia reale che la legge riconnette direttamente al consenso delle parti.

L'istituto è nato appunto per far conoscere ai terzi lo stato giuridico della proprietà immobiliare<sup>5</sup>, anche se ha assunto nella attuale evoluzione normativa una pluralità di funzioni in vista del soddisfacimento di interessi che trascendono quelli dei privati in relazione all'acquisto di diritti su singoli beni immobili<sup>6</sup>.

Da ciò deriva che le norme sulla trascrizione siano norme di ordine pubblico, in quanto in esse viene tutelato, oltre l'interesse dei privati, l'interesse sociale alla sicurezza degli acquisti<sup>7</sup>.

Tali norme sono oggi contenute nel libro sesto del codice civile, articoli da 2643 a 2696, tra i quali gli articoli 2652 e 2653 c.c. contengono una elencazione di numerose domande giudiziali, oltre ad alcuni atti unilaterali, per i quali è previsto l'onere della trascrizione.

---

<sup>4</sup> L. FERRI, *Trascrizione Immobiliare*, cit., pag 22.

<sup>5</sup> N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, cit., pag 14.

<sup>6</sup> Cfr. per una ampia panoramica del fenomeno G. PETRELLI, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, pag. 692.

<sup>7</sup> L. FERRI, *Trascrizione Immobiliare*, cit., pag 10.

Nel vigente ordinamento è prevista la sola trascrizione delle domande giudiziali e non degli atti di impugnazione delle sentenze che tali domande abbiano rigettato, per modo che gli effetti della trascrizione della domanda rimangono fermi anche nel caso in cui la domanda sia stata rigettata in primo grado ed accolta solo in appello, senza necessità di trascrizione anche dell'atto di impugnazione.

La trascrizione non modifica in ogni caso la natura personale o reale dell'azione che ne è oggetto<sup>8</sup>.

È poi pacifico che non è necessario che la trascrizione della domanda debba essere necessariamente preceduta dalla trascrizione del titolo soggetto a trascrizione<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> L. FERRI, *Trascrizione Immobiliare*, cit., pag 237, afferma correttamente che può esserne di esempio il fatto che i terzi subacquirenti dal convenuto in rivendicazione, a differenza dei terzi subacquirenti dal convenuto in una azione di risoluzione del contratto, non si salvano (o quantomeno non si salvano in modo definitivo) con la sola trascrizione, che in questi casi ha effetti limitati nella sostanza dalla natura reale dell'azione che la rende proponibile *erga omnes*.

<sup>9</sup> Infatti l'art. 2654 c.c. prevede l'annotazione delle domande giudiziali a margine della trascrizione dell'atto a cui si riferiscono solo nel caso in cui l'atto sia stato trascritto, lasciando intendere che sussiste l'onere della trascrizione delle domande anche laddove l'atto cui si riferiscono non sia stato trascritto. Fanno eccezione le domande di cui all'art. 2652, nn. 2 e 3, c.c. che presuppongono conflitti tra più aventi causa dal medesimo autore che si risolvono sulla base dell'art. 2644 c.c.. Infatti, se la domanda di esecuzione in forma specifica di un obbligo a contrarre o di accertamento della sottoscrizione di una scrittura è proposta contro un soggetto che non ha curato di trascrivere il suo titolo, non ha interesse l'indagine se la trascrizione della domanda sia o meno efficace, perché ciò che importa in queste ipotesi è la trascrizione della sentenza che tiene luogo del contratto o dell'atto contenuto nella scrittura. L'efficacia di questa trascrizione retroagisce al momento della trascrizione della domanda, ma in tanto tale effetto si può verificare integralmente, in quanto sia trascritto il titolo del dante causa (convenuto); altrimenti si avrà l'effetto di una semplice prenotazione. Pertanto, sino a che il titolo del dante causa non sia trascritto, il conflitto tra colui che ha ottenuto la sentenza e un altro avente causa non si risolve con il criterio della pubblicità, ma in base al criterio dell'antiorità di date. Quando, invece, il titolo viene trascritto, tornano ad avere efficacia i soliti criteri, tenendosi solo conto che il titolo di chi ha ottenuto la sentenza (trascritta ai sensi dell'art. 2643 c.c.) si considera come se fosse stato reso pubblico al momento della trascrizione della domanda e che perciò è da questo momento che prende efficacia. In tal modo, però, non sembra che si abbia una esatta percezione del problema. La trascrizione delle domande ex art. 2652, nn. 2 e 3 c.c. serve a rendere opponibile la sentenza agli aventi causa dal convenuto. La eventuale mancata trascrizione del titolo di quest'ultimo non pone in discussione tali effetti, anche se non è stato trascritto il titolo del convenuto, ma espone l'attore vittorioso al rischio di soccombere nei confronti di chi dovesse trascrivere un atto di alienazione proveniente dal dante causa del convenuto, in base all'art. 2650 c.c. Si è, poi, anche sostenuto che, invece, l'avente causa dal convenuto il quale abbia trascritto il suo titolo anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale è tutelato nei confronti di chi ha proposto il giudizio solo se ha provveduto a trascrivere anche il titolo del suo dante causa, in modo da rendere efficace la sua trascrizione ai sensi dell'art. 2650 c.c., in quanto gli aventi causa ai quali in via generale si riferisce l'art. 2652 c.c. rispondono alle caratteristiche generali fissate dal precedente art. 2644 c.c., con la conseguenza che essi sono soggetti a quelle disposizioni che interessano la categoria dei terzi così come viene configurata da quest'ultima norma. Prima che si realizzi tale condizione non potrà invocare l'antiorità della trascrizione considerata per legge provvisoriamente inefficace. In virtù dell'efficacia prenotativa riconosciuta alla trascrizione di un titolo di acquisto, mancando la trascrizione del titolo del dante causa, si potrebbe

Gli articoli sopracitati contengono due separate elencazioni di domande ma, in relazione agli effetti che le singole previsioni tendono a perseguire, non si sono trovati elementi di omogeneità che siano idonei a distinguerli.

In effetti nelle distinte previsioni si riscontrano casi in cui si ha una efficacia della trascrizione della domanda indipendentemente dal successivo accoglimento della stessa, casi di una efficacia della trascrizione in funzione dell'emanazione di una sentenza favorevole all'attore, vi si contengono norme che risolvono ipotesi di conflitto tra acquirenti da diversi danti causa e norme che estendono gli effetti sfavorevoli di una domanda giudiziale e della relativa sentenza nei confronti di un avente causa dal convenuto.

Ogni classificazione è servita solo a mettere in luce l'affinità tra alcune domande, rimanendo notevoli differenze in punto di disciplina applicabile e dunque di effetti specifici delle singole trascrizioni.

Si è sostenuto che, pur occupando una posizione a parte nel novero degli atti soggetti a trascrizione, anche in questo caso la formalità pubblicitaria rientri, con peculiarità proprie, nell'ambito della trascrizione dichiarativa<sup>10</sup>.

---

solamente avere questa particolare conseguenza: che se è anteriore la trascrizione del titolo dell'acquirente, non ha alcuna importanza il fatto che la trascrizione tardiva del titolo del dante causa sia posteriore alla domanda, salvo per le ipotesi in cui la legge stessa richiede che il titolo impugnato sia reso pubblico anteriormente alla trascrizione della domanda (art. 2652, nn. 6, 7 e 9, c.c.). A prescindere, però, dalla opinabilità della premessa (secondo la quale il concetto di terzi aventi causa disegnato uniformemente nelle varie ipotesi previste dall'art. 2652 c.c. coincide perfettamente col concetto accolto dal precedente art. 2644 c.c. e comunque dalla rilevanza della stessa), in senso contrario è sufficiente considerare che l'art. 2650 c.c. presuppone sempre un conflitto tra due aventi causa da un comune autore il cui titolo non sia stato trascritto, mentre tale conflitto non esiste tra chi impugna un titolo (trascritto o meno) e l'avente causa dal convenuto, al quale, pertanto, la sentenza non sarà opponibile per il solo fatto che la trascrizione della domanda è successiva alla trascrizione del ritrasferimento.

<sup>10</sup> L. FERRI, *Trascrizione Immobiliare*, cit., pag 26 e s..

Più specificamente in questo caso elemento comune sembra essere costituito da una generica funzione cautelare o conservativa della trascrizione, la quale si realizza in modo specifico con riferimento alle singole domande da trasciversi.

Si è parlato di una funzione della trascrizione che in questo caso deve definirsi “prenotativa” (aggiungere qui funzione prenotativa).

Notevole differenza rispetto al passato è che il nuovo codice ora prevede la prevalenza di quei soli terzi che abbiano trascritto il loro acquisto prima della trascrizione della domanda, mentre in passato era sufficiente per prevalere sull'attore aver solo acquistato anche senza aver trascritto il proprio titolo.

Il fatto che il legislatore ricollegghi effetti favorevoli alla trascrizione delle domande che dovessero risultare fondate costituisce espressione del principio secondo il quale il processo non deve andare a danno dell'attore che ha ragione<sup>11</sup>.

Ciò però non significa che gli artt. 2652 e 2653 c.c. siano anche espressione del principio della retroattività della sentenza al momento della domanda.

---

<sup>11</sup> Questa funzione si realizza in tutte le ipotesi disciplinate dagli artt. 2652 e 2653 c.c. in cui la salvezza del diritto del terzo è subordinata alla mancata trascrizione della domanda, o alla mancata trascrizione entro un certo termine, in quanto operata la trascrizione questa costituisce elemento impeditivo dell'acquisto del terzo in base ad atto anteriore reso pubblico dopo la trascrizione della domanda.

Secondo la tesi dominante la funzione della trascrizione di tutte le domande giudiziali consiste nel derogare all'art. 111 c.p.c., norma da ritenersi estranea al principio della retroattività della sentenza, prevedendo una efficacia (diretta) *ultra partes* della sentenza.

È infatti principio pacifico in dottrina ed in giurisprudenza che l'onere della trascrizione delle domande giudiziali è previsto dalla legge esclusivamente ai fini dell'opponibilità della sentenza ai terzi che non siano parti nel giudizio, dal che deriva anche che l'omissione di tale formalità non costituisce ostacolo alla proposizione dell'azione o alla pronuncia del giudice, né può essere eccepita, per difetto di interesse, dal convenuto.

La stessa conclusione vale anche se si aderisce alla tesi secondo la quale in numerose ipotesi la trascrizione della domanda serve a determinare i limiti di efficacia (riflessa) della sentenza, rendendo giuridicamente dipendente dal rapporto dedotto in giudizio il rapporto di cui è titolare il terzo avente causa dal convenuto.

Bisogna da subito chiarire meglio il rapporto tra l'art. 111 c.p.c. e le norme in tema di trascrizione delle domande giudiziali.

L'art. 111 comma 4, c.p.c. dispone l'efficacia della sentenza pronunciata contro l'alienante anche nei confronti del successore a titolo particolare, salve le norme sulla trascrizione.

Tale espressione, la quale pacificamente si riferisce alla trascrizione delle domande giudiziali, è stata interpretata nel senso che quando è prevista la trascrizione delle domande agli effetti dell'art. 111 c.p.c. il processo si considera pendente, ai fini della opponibilità della sentenza agli aventi causa dal convenuto, non con la notificazione della citazione, ma con la trascrizione della domanda, mentre il diritto controverso si considera trasferito solo dal momento della trascrizione del titolo di acquisto.

La conseguenza sarebbe che la sentenza pronunciata contro l'alienante è sempre opponibile ai terzi che abbiano trascritto il proprio titolo di acquisto dopo la trascrizione della domanda, mentre è inopponibile a quelli che hanno trascritto prima<sup>12</sup>.

E' comunque necessario precisare che normativa in tema di trascrizione delle domande giudiziali non è applicabile quando il trasferimento a titolo particolare abbia luogo dopo la formazione del giudicato, perché la forza vincolante del giudicato nei confronti dell'avente causa dall'originario convenuto deriva in ogni caso dall'articolo 2909 c.c..

In sostanza, il terzo avente causa dal convenuto durante il processo acquista un diritto semplicemente contestato e per tale motivo la

---

<sup>12</sup> Il principio generale stabilito dall'art. 111 c.p.c. della efficacia diretta della sentenza nei confronti dell'avente causa dal convenuto in pendenza del giudizio verrebbe, pertanto, derogato in due ipotesi e cioè nel caso in cui il terzo, pur avendo acquistato dopo la notificazione della citazione, abbia, tuttavia, reso pubblico il suo titolo prima della trascrizione della domanda giudiziale, poichè la successione deve considerarsi avvenuta prima dell'inizio del processo e la sentenza non ha effetti contro il terzo avente causa, ovvero nel caso in cui il terzo, pur avendo acquistato prima della notificazione, renda pubblico il suo titolo dopo la trascrizione della domanda: la successione deve considerarsi avvenuta dopo l'inizio del processo e la sentenza emanata contro l'alienante ha effetti contro il terzo avente causa.

trascrizione della domanda ha una sua funzione precisa, mentre il terzo che acquista da colui il quale, a seguito di sentenza passata in giudicato, è stato già riconosciuto come privo della titolarità di un determinato diritto acquista, invece, un diritto inesistente<sup>34</sup>.

La tesi secondo la quale il richiamo contenuto nell'art. 111, comma 4 c.p.c. si riferisce a tutte le ipotesi di trascrizione di domande giudiziali contemplate negli artt. 2652 e 2653 c.c. non è però pacifica<sup>13</sup>.

E' preferibile ritenere più esatta una interpretazione che evidenzi l'effetto comune a tutte le ipotesi contenute nei due articoli, costituito dall'opponibilità della sentenza a chi abbia acquistato dal convenuto in pendenza del giudizio, o anteriormente ad esso, in base ad atto trascritto

---

<sup>13</sup> Sulla premessa che per diritto controverso deve intendersi la situazione sostanziale dedotta in giudizio e che il trasferimento del diritto di proprietà è trasferimento del diritto controverso solo quando avvenga durante la pendenza di un processo messo in moto da un'azione di accertamento della proprietà o di rivendica (cioè da una azione reale), si è escluso che sussistano le condizioni per l'applicabilità dell'art. 111 c.p.c. quando sia stata sperimentata una azione diretta alla dichiarazione dell'inefficacia in senso lato di un contratto ad effetti reali, o un'azione in restituzione (o di consegna) fondata su di un rapporto originariamente obbligatorio. Nei processi di questo tipo oggetto immediato della controversia sono le condizioni alle quali sono subordinati l'annullamento, la rescissione, la risoluzione, ecc., del contratto, e perciò dedotto in giudizio è il diritto potestativo di annullamento, rescissione, risoluzione, ecc., non il diritto di proprietà sul bene alienato, per cui se nel corso del processo il convenuto aliena la cosa ad un terzo, l'oggetto della alienazione (proprietà della cosa) non si identifica con l'oggetto della lite e quindi non ha luogo una successione a titolo particolare nel diritto litigioso. Il processo, infatti, non può proseguire che tra le parti originarie e il convenuto non perde la legittimazione a contraddire, mentre l'art. 111, c. 1, c.p.c. prevede una legittimazione straordinaria dell'alienante sul presupposto che, secondo le regole ordinarie, è venuta meno la sua legittimazione a stare in giudizio. E' vero che insieme con le azioni di impugnativa dei contratti previste nell'art. 2652 c.c. è normalmente esercitata l'azione di condanna alla restituzione del bene, ma nemmeno sotto questo profilo il trasferimento in pendenza del giudizio comporta una successione nel diritto controverso, perché oggetto delle azioni (personali) di ripetizione, collegate all'invalidità o inefficacia del contratto, è un'obbligazione di restituzione che prescinde dalla proprietà e l'avente causa a titolo particolare non succede nelle obbligazioni a cui sia soggetto il dante causa in ordine alla cosa alienata. Il pregiudizio del subacquirente è di natura diversa dagli effetti che, ai sensi dell'art. 111, c. 4, c.p.c., la sentenza produce a carico di chi ha acquistato il diritto controverso dalla parte rimasta soccombente. Quest'ultimo è assoggettato all'efficacia diretta del giudicato; invece, contro gli aventi causa pregiudicati a norma dell'art. 2652 c.c. la sentenza spiega un'efficacia solo riflessa, cioè vale soltanto come presupposto di un diritto dell'attore vittorioso contro il terzo, non come accertamento del diritto medesimo. L'attore che vanta la priorità di trascrizione della sua domanda non può pretendere dal terzo la restituzione del bene con un'azione personale fondata sul giudicato, ma deve proporre una autonoma azione. Nel relativo giudizio il precedente giudicato avrà una efficacia riflessa, nel senso che al terzo è preclusa soltanto la possibilità di difendersi invocando la precedente alienazione dalla quale dipende il suo acquisto, ma non può rimetterne in discussione la validità od efficacia, perché tale questione pregiudiziale è ormai anche per lui negativamente definita dal giudicato intervenuto contro il suo dante causa, ma potrà difendersi opponendo altre eccezioni, ad es., eccependo e provando che il suo dante causa era già proprietario del bene ad un diverso titolo.

successivamente alla trascrizione della domanda o, viceversa, l'inopponibilità della sentenza a chi abbia acquistato dal convenuto in pendenza del giudizio, o anteriormente ad esso, in base ad atto trascritto prima della trascrizione della domanda.

In definitiva, l'identico principio stabilito dall'art. 111 c.p.c. con riferimento alla alienazione del diritto controverso in pendenza del processo viene ribadito negli artt. 2652 e 2653 c.c. con riferimento ad altre ipotesi, ove la domanda sia stata trascritta<sup>14</sup>.

La dottrina secondo la quale le norme in tema di trascrizione delle domande giudiziali derogano al disposto dell'art. 111, c. 4, c.p.c. esclude poi che tale ultima disposizione trovi applicazione nel caso di mancata trascrizione della domanda, ma anche aderendo alla tesi alla tesi preferibile secondo la quale le norme in tema di trascrizione delle domande giudiziali dettano un principio analogo a quello di cui all'ultima parte dell'art. 111 comma 4, c.p.c., si è giunti allo stesso risultato.

L'art. 111 c.p.c. trova completa applicazione solo nell'ipotesi in cui manca un conflitto di trascrizioni e dunque solo laddove non siano stati trascritti ne la domanda ne l'acquisto del terzo, nel qual caso si farà riferimento, ai

---

<sup>14</sup> Tale conclusione, più che da argomenti meramente letterali, viene desunta, in via logica, dal fatto che, diversamente opinando, le norme in tema di trascrizione delle domande sarebbero precetti sforniti di sanzione. Sarebbe sufficiente, in proposito, considerare che nel caso di trascrizione della domanda di rivendica dopo la trascrizione del trasferimento al terzo da parte del convenuto, in applicazione dell'art. 2653, n. 1, c.c., la sentenza di accoglimento della domanda non è opponibile all'acquirente, mentre nel caso in cui, invece, l'attore non dovesse trascrivere la domanda, se si dovesse applicare integralmente l'art. 111 c.p.c., la sentenza sarebbe opponibile anche all'acquirente, il che è quanto si verifica nel caso di trascrizione della domanda antecedente alla trascrizione del trasferimento. Per ovviare a tale conseguenza assurda si afferma che gli artt. 2652 e 2653 c.c. trovano applicazione, in deroga all'art. 111 c.p.c., indipendentemente dalla trascrizione o meno della domanda stessa, ove il terzo abbia trascritto il proprio titolo di acquisto e che dunque il legislatore ha inteso disciplinare espressamente gli effetti sfavorevoli derivanti all'attore dalla tardiva trascrizione della domanda, sul presupposto implicito che gli stessi effetti sono ricollegabili alla ipotesi più grave della mancata trascrizione.

fini dell'efficacia del giudicato, alla anteriorità o meno della proposizione della domanda rispetto alla alienazione al terzo, applicando il principio generale di cui all'art. 111 c.p.c. ove non sussistano le condizioni che giustificano una deroga ad esso.

In dottrina è stata prospettata la estensione anche alla trascrizione delle domande del principio della continuità delle trascrizioni, il che comporterebbe che gli aventi causa da colui il quale non ha trascritto il suo titolo non potrebbero considerare opponibili gli effetti di una domanda proposta contro il loro dante causa mediato, malgrado che la trascrizione del loro titolo sia anteriore a quella della domanda, se questa sia tuttavia anteriore alla trascrizione tardivamente effettuata del titolo del loro dante causa immediato.

Si è in proposito sostenuto che una interpretazione restrittiva basata sulla lettera dell'art. 2650 c.c.<sup>15</sup> contrasterebbe sia con tutto il sistema della pubblicità sia con il criterio informatore della legge<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> L'art. 2650 c.c., quando pone il principio che con la trascrizione del titolo del dante causa intermedio le successive trascrizioni o iscrizioni diventano efficaci secondo il loro ordine di data, fa salvo soltanto l'art. 2644 c.c., che ha riguardo a coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile da un comune dante causa, mentre tali non sono certamente coloro che hanno tra scritto una domanda giudiziale (salvo che nelle ipotesi di cui all'art. 2652, nn. 2 e 3), con la conclusione che per questi ultimi varrebbe senza limitazioni il principio dell'efficacia di prenotazione riconosciuta alle trascrizioni prese contro colui che non ha reso pubblico il suo titolo.

<sup>16</sup> Intanto, non vi sarebbe dubbio che tale conclusione non potrebbe valere per le domande previste dall'art. 2652, nn. 2 e 3, c.c. Infatti, per quanto riguarda la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, la legge dice espressamente che la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda e che tiene luogo del contratto non concluso prevale sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda, il che significa che se il convenuto ha alienato il bene ad un terzo che non ha ancora trascritto, colui che ha ottenuto la sentenza, e che è sempre un avente causa dal convenuto, è preferito al terzo e non può essere pregiudicato da trascrizioni o iscrizioni prese contro questo. Rispetto alla domanda di accertamento della sottoscrizione di una scrittura privata la legge dice che la trascrizione o l'iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è trascritta la domanda, il che significa che la trascrizione dell'atto ha in sostanza efficacia retroattiva, con la conseguenza di assicurare la prevalenza sulle trascrizioni o iscrizioni prese contro un avente causa dal convenuto che non ha reso pubblico il suo titolo anteriormente alla trascrizione della domanda di accertamento. Entrambe le ipotesi rientrano nel campo di applicazione

Non esiste nel nostro ordinamento, improntato alla libertà di qualsiasi forma, una trascrivibilità facoltativa<sup>17</sup>, perché la trascrizione, essendo una forma di pubblicità necessaria, che dunque limita quel principio, è ammessa solo se essa è richiesta dalla legge, onde essa deve essere consentita solo nei casi tassativamente indicati.

---

dell'art. 2644 c.c., perché colui che ottiene la sentenza che tiene luogo del contratto e colui che tra scrive l'atto contenuto nella scrittura privata sono aventi causa dal convenuto, ai quali si deve applicare integralmente il disposto degli artt. 2644 e 2650 c.c., con questa particolarità che la trascrizione della sentenza o dell'atto ha efficacia retroattiva al giorno della trascrizione della domanda, ma si dovrebbe ritenere che anche nelle altre ipotesi previste dall'art. 2652 c.c. il principio della continuità delle trascrizioni spiega i suoi effetti, in quanto il concetto di terzi aventi causa disegnato uniformemente nelle varie ipotesi previste dall'art. 2652 c.c. (terzi che hanno acquistato un diritto sull'immobile in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda), se considerato appunto in relazione alle modalità in cui la situazione soggettiva si forma, coincide perfettamente col concetto accolto dall'art. 2644 c.c. Anche gli effetti dell'omissione della trascrizione tempestiva di un atto che vi è soggetto devono, perciò avere caratteristiche identiche in un caso e nell'altro. Di conseguenza, il problema della continuità delle trascrizioni, nei confronti degli aventi causa dal convenuto, non si può non impostare negli stessi termini con cui lo si imposta a proposito degli aventi causa di cui parla l'art. 2644, c. 1, c.c., in quanto, appunto, in questa norma sono contenuti i criteri generali in base ai quali si definisce il concetto di terzo nel sistema della trascrizione. Perciò se l'avente causa dal convenuto che ha trascritto il suo diritto posteriormente alla trascrizione della domanda non è tutelato nei confronti di colui che la domanda ha proposto, non possono essere tutelati neppure i successivi aventi causa, benché il loro titolo sia stato reso pubblico anteriormente alla domanda, dato che la loro trascrizione è inefficace fino a quando non siano stati resi pubblici anche i trasferimenti intermedi. D'altra parte, il principio stabilito dall'art. 2650 cpv. c.c. non sposta i termini della questione. Infatti, tale efficacia serve a stabilire il criterio di preferenza tra i più aventi causa da colui che non ha reso pubblico il suo acquisto, ma non tra questi e coloro che hanno eseguito trascrizioni contro l'autore più remoto e che avendo perciò acquistato il diritto di essere preferiti dall'avente causa che non ha trascritto il suo titolo, devono esserlo anche rispetto agli ulteriori aventi causa, i quali si considerano come se non avessero trascritto il loro acquisto. Per quanto riguarda le domande previste dall'art. 2652, nn. 2 e 3, c.c., sembra che trovino applicazione diretta (e non in via di estensione alla trascrizione delle domande giudiziali) i principi desumibili dagli artt. 2644 e 2650 c.c., con la sola particolarità che la soluzione di eventuali conflitti avviene con riferimento alla data della trascrizione della domanda diretta ad ottenere rispettivamente la sentenza costitutiva del titolo o che renda trascrivibile il titolo già esistente e non alla data (successiva) della trascrizione del titolo. Per le altre domande va preliminarmente osservato che gli artt. 2644 e 2650 c.c., regolano l'ipotesi del conflitto tra più aventi causa da un comune autore nel caso in cui manchi la trascrizione del titolo dell'autore remoto. Il problema da risolvere quando l'avente causa dal convenuto, che ha tra scritto il suo titolo dopo la trascrizione di una delle altre domande previste nell'art. 2652 c.c., abbia posto in essere un ulteriore trasferimento reso pubblico prima della trascrizione della domanda, è notevolmente diverso. Nel caso di domanda di risoluzione dei contratti, di rescissione, di revocazione di una donazione, di simulazione (ove proposta dal simulato alienante), di nullità o di annullamento, infatti, il conflitto non è tra due aventi causa dal lo stesso soggetto, ma tra il dante causa e l'avente causa dall'avente causa. Nel caso di domanda di risoluzione di disposizione testamentaria o di donazione per inadempimento del modo, di impugnazione della rinuncia all'eredità di accertamento della simulazione proposta da terzi, di revocazione di contratto, di contestazione del fondamento di un acquisto a causa di morte, di riduzione delle disposizioni testamentarie o delle donazioni, di revocazione di sentenze, di opposizione terzo, il conflitto è tra un estraneo all'atto o alla sentenza investiti dalla domanda e l'avente causa dal convenuto. In entrambe le ipotesi manca, poi, un titolo di provenienza comune ai due contendenti non reso pubblico. E da escludere, pertanto, la sussistenza dei presupposti per l'applicazione del principio della continuità delle trascrizioni come disciplinato dagli artt. 2644 e 2650 c.c. La soluzione del conflitto a favore dell'attore discende da considerazioni di natura logica: se la trascrizione della domanda pregiudica (sia pure, in alcune ipotesi, con il concorso di altri elementi) i diritti acquistati dai terzi (o da de terminati terzi) in base ad un atto trascritto successivamente, ciò significa che anche gli aventi causa da tali terzi saranno pregiudicati, anche se hanno trascritto prima della trascrizione della domanda, in quanto a seguito dell'accoglimento della domanda risulteranno avere acquistato *a non domino*.

<sup>17</sup> La legge infatti indica sempre la trascrizione come un dovere, il che ribadisce l'assenza di ogni facoltatività.

Ciò significa che le domande giudiziali che si possono trascrivere sono solo quelle indicate negli artt. 2652 e 2653 c.c. e non altre<sup>18</sup>.

Difatti per quanto riguarda la trascrizione delle domande giudiziali non esiste una norma come quella di cui all'art. 2645 c.c., che qui non si applica, onde la tassatività assoluta degli elenchi di domande di cui agli articoli 2652 e 2653 c.c..

La assoluta tipicità è confermata dalla natura delle norme di cui agli artt. 2652 e 2653 c.c., le quali sono, infatti, norme eccezionali e, come tali, insuscettibili di applicazione analogica, al più potendosi consentire una interpretazione estensiva<sup>19</sup>.

A questo proposito controversa la trascrivibilità di una domanda diretta all'accertamento dell'avvenuto trasferimento della proprietà di un bene immobile in base ad una scrittura privata non autenticata.

---

<sup>18</sup> Non è esatto affermare l'esistenza di una corrispondenza necessaria fra atti e domande soggetti a trascrizione, nel senso che le domande giudiziali che si possono trascrivere non sono solo quelle contemplate negli artt. 2652 e 2653 c.c., ma anche tutte quelle che si riferiscono ad ogni controversia avente ad oggetto gli atti che possono trascriversi ex art. 2643 c.c., o che possono trascriversi in base ad altre norme speciali (fatta eccezione per l'art. 2652, n. 3, c.c., per la cui ipotesi vale una regola in parte diversa).

<sup>19</sup> In applicazione del principio della tassatività degli atti e delle domande trascrivibili, in giurisprudenza si è escluso che potessero essere trascritte: la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione specifica di una obbligazione alternativa di due trasferimenti immobiliari, in quanto tale domanda non integra alcuna delle ipotesi previste dagli artt. 2652 n. 2), e 2653, n. 1) c.c.; la domanda con la quale si chiede la restituzione di un immobile consegnato ad altri in base ad una promessa di vendita a cui non sia seguita la stipulazione del contratto definitivo, non integrando una delle ipotesi previste dall'art. 2653 n. 1) c.c. (sotto il profilo che si tratterebbe di rivendica), in quanto, pur con l'estensione di detta norma ad ogni domanda connessa a di ritti potestativi in ordine alla situazione dei beni immobili, la stessa non comprende anche le domande con cui vengano esercitate azioni a carattere personale sulla base di rapporti contrattuali, o dall'art. 2653 n. 5) c.c., in quanto in colui che è in rapporto con la cosa in virtù di un contratto preliminare di vendita non sia ravvisabile quel possesso *ad usucapionem* rispetto al quale la domanda di restituzione avrebbe valore interruttivo; la domanda diretta a far dichiarare la nullità di un contratto preliminare; la domanda rivolta ad ottenere il pagamento dell'indennità di sopraelevazione, non avendo carattere reale; la domanda intesa a tutelare contro gli abusi del vicino il diritto di proprietà che non sia oggetto di contestazione e che non abbisogni di essere previamente accertato, con la conseguenza che, ove il vicino, durante il giudizio, alieni a titolo particolare il proprio fondo, la sentenza pronunciata successivamente nei confronti dell'alienante spiega, ai sensi dell'art. 111 c.p.c, i propri effetti anche contro il successore a titolo particolare, nonostante la trascrizione del proprio titolo di acquisto sia intervenuta nel corso della lite sostenuta dal proprio dante causa; la domanda volta ad accertare l'esistenza di un patto di prelazione.

In giurisprudenza si è escluso che la pubblicità possa essere realizzata ai sensi dell'art. 2645 c.c., in base alla considerazione che tale norma si riferisce alla trascrizione dei diritti reali assimilabili ai diritti reali tipici in quanto si traducano in un peso sulla proprietà immobiliare.

Sempre in giurisprudenza si è affermato che la trascrizione potrebbe avvenire ai sensi dell'art. 2653, n. 1) c.c.<sup>20</sup>, ovvero ai sensi dell'art. 2652, n. 3) c.c. in base alla considerazione che la statuizione implica l'accertamento preliminare della autenticità delle sottoscrizioni apposte sulla scrittura privata.

E' preferibile ritenere che le ipotesi che prevedono la trascrizione delle domande giudiziali, consentendo l'opponibilità degli effetti degli atti e delle sentenze, sono tassative, non solo nel senso che dalla trascrizione derivano soltanto gli effetti espressamente previsti dalla legge, ma anche e soprattutto nel senso che tali effetti sono prodotti esclusivamente dagli atti e dalle pronunce specificamente indicati nelle norme stesse, per cui la domanda con cui si chiede l'accertamento giudiziale dell'avvenuto trasferimento di un bene immobile in base a scrittura privata non può essere trascritta *ex art. 2652, n. 3) c.c.*, benché tendente ad un giudicato che presuppone l'autenticità della sottoscrizione e, se trascritta, non può avere

---

<sup>20</sup> In senso contrario si è osservato che tra le domande di cui l'art. 2653, n. 1, c.c. prevede la trascrizione non sono comprese quelle tendenti all'attuazione od all'accertamento di rapporti contrattuali, nemmeno *sub specie* di accertamento del diritto che si pretende trasferito in forza del contratto; il *petitum ex art. 2653, n. 1, c.c.* riguarda l'esistenza di una situazione, non di un atto traslativo; il compratore il quale agisce contro il venditore in base ad un contratto non chiede l'accertamento della proprietà ma semplicemente l'esecuzione del contratto o l'accertamento della sua validità e il dichiarare che il contratto è valido non significa necessariamente accertare anche il diritto di proprietà del compratore, in quanto il contratto potrebbe essere valido ed il compratore potrebbe non essere divenuto proprietario, perché ad es., il venditore non lo era.

l'efficacia di prenotazione in vista di una futura trascrizione della scrittura privata posta a fondamento della pretesa, che non può nemmeno essere trascritta sulla base di quella sentenza, che non potrebbe contenere alcun accertamento delle sottoscrizioni, ciò in aderenza al principio della corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato.

Sembra invece pacifico che anche per le domande giudiziali vale il principio secondo il quale la conoscenza reale non può considerarsi equipollente della trascrizione.

Per ottenere l'opponibilità della sentenza di nullità di un atto soggetto alla trascrizione è necessaria la trascrizione della domanda e, come si legge nella Relazione al codice civile (n. 1080) non ha rilievo la situazione di colui contro il quale la domanda è proposta, ma quella dei terzi, che in buona fede hanno da esso acquistato le loro legittime aspettative sulle risultanze dei pubblici registri e sul fatto che il titolo del loro autore non appariva contestato, con la conseguenza che neanche la conoscenza realizzata attraverso la partecipazione al giudizio del terzo, se non si vogliono, contrariamente al nostro sistema pubblicitario, individuare limiti alla efficacia della pubblicità.

L'istituto della trascrizione ha carattere assolutamente formale e gli effetti della trascrizione, in particolare delle domande giudiziali, non si possono produrre in assenza di tale formalità.

Colui che acquista con atto valido ed in buona fede e trascrive il suo acquisto rimane esposto agli effetti di una pronuncia che invalidi il titolo del dante causa, ma si pone in una posizione di aspettativa tutelata, in quanto, ove la pretesa di invalidità non venga esercitata con domanda trascritta entro il quinquennio, la posizione da lui acquistata diventa inattaccabile.

Da altro punto di vista si osserva che mentre sul terreno processuale la mancata trascrizione di tutte le domande previste dagli artt. 2652 e 2653 c.c. ha il limitato effetto di rendere inopponibile a determinati terzi la sentenza emessa nei confronti del convenuto, lasciando peraltro impregiudicato il problema di diritto sostanziale, con la conseguenza che tali terzi non hanno, per ciò solo, fatto salvo il loro acquisto, potendo l'attore riproporre nei loro confronti la stessa domanda, la pubblicità o la mancata pubblicità di alcune domande può avere anche effetti di diritto sostanziale.

Ciò si verifica quando il legislatore, invece di limitarsi ad affermare che la sentenza ha effetto contro determinati terzi, statuisce che la sentenza non pregiudica tali terzi, il cui acquisto diventa, pertanto, inattaccabile.

In alcune ipotesi, peraltro, ai fini della inattaccabilità del loro acquisto, non è sufficiente che i terzi abbiano trascritto il loro titolo prima della trascrizione della domanda, ma vengono richiesti anche altri requisiti come

la buona fede (art. 2652, nn. 4-7 e 9 c.c.), la natura onerosa dell'acquisto (art. 2652, nn. 5-6 e 8, c.c.), il decorso di un certo termine (art. 2652, nn. 6-9 c.c.).

Secondo la S.C., poiché la trascrizione della citazione deve consentire a colui che acquista un immobile di accertare se esista un altro soggetto che vanta pretese sull'immobile stesso, al fine di valutarne la fondatezza, la sentenza, per potersi ricollegare alla trascrizione della citazione, deve presentare una perfetta corrispondenza con la citazione stessa, di modo che si possa affermare che è stata accolta proprio quella domanda per cui è intervenuta la trascrizione.

Tale correlazione va pertanto esclusa quando, malgrado l'unicità del negozio, per l'intervenuta modificazione della qualificazione giuridica della fattispecie dedotta, si spezza il nesso tra l'atto introduttivo e la sentenza finale ai fini della trascrizione<sup>21</sup>.

L'orientamento rigoroso della giurisprudenza è stato contestato ritenendo sufficiente che l'informazione fornita con la pubblicità della domanda sia idonea a mettere in guardia i terzi rendendoli avvertiti della possibilità che una futura pronuncia giudiziale comporti l'inefficacia del loro acquisto<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> In applicazione di tale principio si è ritenuto che colui il quale ha trascritto una domanda di rivendica, ex art. 2653, n. 1), c.c., non può invocare gli effetti della trascrizione della domanda di cui all'art. 2652 n. 3) c.c. nel caso in cui ponga a fondamento del suo diritto il trasferimento della proprietà mediante scrittura privata non autenticata, tenuto conto della autonomia delle due azioni, anche se talora l'accertamento della autenticità delle sottoscrizioni può essere strumentale rispetto alla domanda di rivendica, quale risulta anche e soprattutto dalla normativa concernente l'elencazione degli atti soggetti a trascrizione.

<sup>22</sup> Secondo tale orientamento il problema determinato dalla divergenza fra il contenuto della domanda trascritta e quello della sentenza che a tale domanda si collega, deve essere esaminato, però oltre che sotto il profilo dell'idoneità della trascrizione a rendere avvertiti i terzi del rischio dipendente dall'atto o dalla trascrizione preannunciati anche sotto il profilo formale della validità della trascrizione stessa, e in proposito non si vede perché dovrebbe nuocere alla validità della trascrizione di una domanda giudiziale l'inesatta qualificazione della sentenza che essa pronuncia.

Si è osservato che l'efficacia della trascrizione è condizionata all'evento che sia pronunciata su di essa una sentenza di accoglimento contro il convenuto indicato nell'atto di citazione.

Se la domanda non viene accolta dalla sentenza ovvero si verifichi l'estinzione del processo, la trascrizione perde ogni effetto anche se non viene cancellata, inoltre non riacquista alcun effetto neanche qualora venisse successivamente all'estinzione riproposta la stessa domanda tra le stesse parti.

La cancellazione in questo caso costituisce soltanto il contenuto di un obbligo da imporsi con la stessa sentenza, il cui inadempimento non pregiudica in alcun modo i diritti altrui, ma potrebbe essere fonte di responsabilità.

Diverso è il caso in cui il processo non si estingue ma venga in qualsiasi modo riassunto per proseguire davanti ad un nuovo giudice, dovendosi in questo ritenere che non sia necessario procedere alla trascrizione dell'atto di riassunzione, restando integri gli effetti della trascrizione della originaria domanda, che rimane l'unico atto da trascrivere anche successivamente alla riassunzione e fino alla sentenza.

Si ritiene che quando non si attui per qualsiasi motivo la *traslatio iudicii*, come ad esempio quando la causa debba essere intentata davanti ad arbitri, gli effetti della domanda già proposta si esauriscono con la pronuncia di

incompetenza ed occorre una nuova domanda per riproporre l'istanza, che sarà oggetto di una nuova ed autonoma trascrizione, che produrrà effetti *ex nunc*, senza la possibilità di ricollegarsi alla vecchia trascrizione, ormai diventata inefficace<sup>23</sup>.

La trascrizione della domanda giudiziale divenuta inefficace non può neanche servire a creare una presunzione legale di conoscenza, né a far presumere la mala fede di chi abbia successivamente trascritto un titolo di acquisto contro il convenuto, qualora l'azione venga riproposta e il terzo si trovi a prevalere perché ha trascritto il suo acquisto prima della trascrizione della domanda riproposta.

L'effetto prenotativo della trascrizione della domanda non può nemmeno giovare nel caso in cui intervenga una composizione convenzionale della lite, anche se questa realizzi quello stesso effetto al quale la domanda tendeva, poiché, come detto, le norme sulla trascrizione sono norme eccezionali e non possono mai applicarsi analogicamente, anche se questo possa apparire illogico, poiché in ogni caso anche se vi è analogia funzionale in questo caso tra sentenza e atti diretti a comporre una lite, rimane sempre che la sentenza è un provvedimento che fa presumere obiettività e conformità al diritto, laddove l'atto negoziale di componimento della lite potrebbe essere posto col solo intento di frodare,

---

<sup>23</sup> E' principio pacifico che l'estinzione del processo comporta l'inefficacia della trascrizione della domanda, di cui non può giovare la parte in un nuovo giudizio avente il medesimo oggetto. La giurisprudenza ha affermato che la trascrizione non è una forma di pubblicità della pretesa dell'attore in quanto tale, ma in quanto fondata su un titolo fatto valere giudizialmente e quindi suscettibile di essere attuata mediante sentenza e nel caso di estinzione del processo cessa l'efficacia della trascrizione, in quanto viene meno il collegamento con una eventuale sentenza di accoglimento della domanda.

grazie all'effetto retroattivo, il terzo avente causa dal convenuto, visto che non è detto che tale composizione coincida con quello che avrebbe dovuto essere l'esito del processo se lo stesso avesse avuto il suo corso normale.

Ci si è chiesti se, nel caso in cui la domanda non sia stata trascritta, la sentenza che la accoglie deve essere resa pubblica ai fini della sua opponibilità ai terzi aventi causa dal convenuto.

A tal proposito bisogna distinguere, poiché mentre le sentenze di cui all'art. 2932 c.c. sono soggette a trascrizione ai sensi dell'articolo 2643 n. 13) c.c. ai fini di cui al successivo articolo 2644 e le sentenze che accertano la sottoscrizione di una scrittura privata, di cui all'art. 2652 n. 3), c.c., non vanno trascritte, ma va reso pubblico l'atto contenuto nella scrittura privata, ai sensi degli artt. 2643 e 2644 c.c., le altre sentenze contemplate nell'art. 2652 c.c. non vanno trascritte<sup>24</sup>.

Per esse è disposta solo una diversa formalità e cioè l'annotazione in margine alla trascrizione dell'atto risoluto, rescisso, revocato, annullato, ai sensi dell'art. 2655 c.c..

Tale formalità non è destinata a risolvere conflitti rendendo o meno la sentenza opponibile ai terzi aventi causa dal convenuto sulla base del criterio della anteriorità della trascrizione, ma ha principalmente lo scopo di garantire la continuità delle trascrizioni, ed infatti l'unico effetto della

---

<sup>24</sup> Le sentenze indicate negli articoli 2652 e 2653 c.c. non possono essere nemmeno trascritte ai sensi dell'art. 2643, n. 14, c.c., dal momento che esse non operano un nuovo trasferimento a favore dell'originario alienante, ma eliminano gli effetti del trasferimento a favore del convenuto, ne producono un effetto giuridico identico a quello degli atti o provvedimenti contemplati nel precedente art. 2643 c.c..

mancata annotazione della sentenza è, secondo l'articolo 2655 c.c., la inefficacia temporanea delle trascrizioni o iscrizioni prese contro colui che ha ottenuto la sentenza.

Ciò deriva dal fatto che chi acquista *a non domino* dopo la sentenza anche se trascrive il suo acquisto non può mai sanare il vizio del suo dante causa.

Se la legge avesse voluto sottoporre le sentenze in questione alla formalità della trascrizione, oltre che a quella della annotazione disposta dall'art. 2655 c.c., gli effetti negativi che questa disposizione ricollega all'omissione della annotazione (inefficacia delle trascrizioni o iscrizioni eseguite contro colui che ha ottenuto la sentenza favorevole), si sarebbero dovuti invece ricollegare al l'omissione della trascrizione.

Si ritiene che l'elencazione di cui agli articoli 2652 e 2653 c.c. sia tassativa e che la trascrizione di domande giudiziali non comprese nella lista sia illegittima e fonte di possibili danni a carico della parte contro la quale viene eseguita.

Può accadere, inoltre, che la domanda trascritta rientri tra quelle espressamente previste, ma venga respinta perché infondata; in questo caso i danni che il convenuto può subire dalla trascrizione sono ancora più evidenti.

Ci si è chiesti se in questi casi si debba applicare l'art. 96, commi 1 e 2, c.p.c. o l'art. 2043 c.c.<sup>25</sup>.

La giurisprudenza propende per l'applicabilità dell'art. 96 c.p.c.<sup>26</sup>, affermando che l'inesistenza del diritto per il quale è stata effettuata la trascrizione della domanda, agli effetti della responsabilità processuale aggravata prevista dall'art. 96, comma 2 c.p.c., si riferisce al diritto sostanziale fatto valere e non alla esistenza dei requisiti e dei presupposti della trascrizione stessa, dunque la trascrizione di domanda per la quale essa non sia preveduta o non sia consentita è da comprendersi nelle ipotesi previste dal comma 1 dell'art. 96 c.p.c, unitamente a quella che risulta affetta da vizi formali, mentre al comma 2 rimangono assegnati i casi di trascrizione ingiusta.

In dottrina al contrario si sostiene che il comma 2 si riferisce alla trascrizione illegittima, mentre i danni derivanti da trascrizione legittima di una domanda infondata sarebbero disciplinati dal comma 1, che prevede la responsabilità aggravata genericamente a carico della parte soccombente la quale abbia agito in giudizio con mala fede o colpa grave.

Ad ogni modo si ritiene che col dettare l'art. 96 c.p.c, il legislatore abbia sottratto all'art. 2043 c.c. la disciplina della responsabilità delle parti per

---

<sup>25</sup> Nel caso in cui venisse affermata la responsabilità *ex art. 96 c.p.c.* potrebbero essere liquidati di ufficio, mentre nel caso di responsabilità *ex art. 2043 c.c.* dovrebbero essere provati dall'interessato

<sup>26</sup> Viene infatti affermato che l'art. 96 c.p.c. fissa un'integrale e completa disciplina della responsabilità processuale, esaurendone tutte le ipotesi, con la conseguenza che resta preclusa ogni possibilità di invocare i principi generali della responsabilità per fatto illecito di cui all'art. 2043 c.c., sia pure con limitato riguardo alle procedure cosiddette illegittime, in contrapposizione a quelle ingiuste.

ogni ipotesi di danno che si ricollegli alla condotta di un processo e la trascrizione della domanda, anche se non è un atto processuale, è un atto che si ricollega ad un processo, nel quale trova la sua premessa essenziale e del quale può in un certo senso, considerarsi effetto.

E' preferibile ritenere con altra giurisprudenza e una parte della dottrina che il titolo giuridico della pretesa ai danni da illegittima trascrizione di una domanda giudiziale non trascrivibile non sia l'art. 96, comma 2 c.p.c. (che si riferisce alla insussistenza del diritto oggetto della pretesa), bensì l'art. 2043 c.c..

In effetti la trascrizione illegittima può essere effettuata in relazione ad una domanda fondata e quindi l'attore non avrebbe agito in giudizio con la malafede e dunque non risponderebbe dei danni *ex art. 96, comma 2 c.p.c.*, ma non risponderebbe dei danni nemmeno *ex art. 2043 c.c.*, perché il legislatore avrebbe disciplinato l'intera materia della trascrizione ingiusta o illegittima nell'art. 96 comma 2 c.p.c..<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup>.Ciò comporterebbe un problema di legittimità costituzionale di tale disposizione nella parte in cui non prevede alcuna responsabilità a carico dell'attore che trascriva una domanda al di fuori dei casi previsti, ma a tutela di un diritto esistente.

# CAPITOLO UNICO

## LA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI

### 1. LA FUNZIONE DELLA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI

La funzione della trascrizione va individuata nell'avvertita esigenza di notiziare i terzi dell'esistenza di contestazioni in ordine alla titolarità di diritti reali (e di altri specificamente indicati) e di consentire l'effetto retroattivo della sentenza, in modo tale, cioè, da evitare il pregiudizio che le parti potrebbero subire per effetto del decorso del tempo necessario per la definizione del giudizio, e comunque per il ritardo nella decisione.

La trascrizione delle domande giudiziali prevista negli articoli 2652 e 2653 C.c. consente all'attore che esercita una pretesa circa un diritto immobiliare, di rendere opponibile la futura sentenza favorevole al successore a titolo particolare del convenuto, che abbia trascritto successivamente il suo acquisto, poiché l'accoglimento della domanda giudiziale trascritta fa retroagire gli effetti della pronuncia al momento della trascrizione dell'atto introduttivo.

L'obbligo della trascrizione delle domande giudiziali è posto dalla legge esclusivamente a salvaguardia degli eventuali diritti dei terzi che non siano partecipi al giudizio: ne consegue che l'omissione di tale formalità non è di

ostacolo né alla proposizione dell'azione tra le parti, né alla pronuncia del giudice

In sintesi, si può affermare che la trascrizione delle domande giudiziali prevista nelle nove ipotesi disciplinate dall'art. 2652 c.c. ha la funzione specifica di rendere inopponibile al soggetto la cui domanda sia stata accolta gli atti trascritti successivamente alla trascrizione della domanda stessa.

In altri termini, la trascrizione delle domande giudiziali ha sostanzialmente funzione cautelare, è cioè finalizzata ad assicurare che la sentenza pronunciata a conclusione del giudizio sia opponibile anche agli aventi causa del convenuto.

Infatti, l'art.111 c.p.c. afferma che se nel corso del processo si trasferisce il diritto controverso per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie; se il trasferimento a titolo particolare avviene a causa di morte, il processo è proseguito dal successore universale o in suo confronto.

In ogni caso il successore a titolo particolare può intervenire o essere chiamato nel processo e, se le altre parti vi consentono, l'alienante o il successore universale può esserne estromesso.

La sentenza pronunciata contro questi ultimi spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare ed è impugnabile anche da

lui, salve le norme sull'acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione.

Per rettamente intendere quale sia la funzione della trascrizione, in questo campo, bisogna ricollegarsi al noto principio dell'insensibilità del processo di fronte al trasferimento a titolo particolare, in corso di causa, del diritto controverso. Il processo continua fra le parti originarie, come se nulla fosse avvenuto.

La sentenza che ne sarà per uscire, spiegherà i suoi effetti anche nei confronti del successore a titolo particolare.

Il terzo viene insomma trattato come se fosse stato parte in giudizio ed ha contro la sentenza quegli stessi rimedi che ha la parte (arg. *ex art. 111 comma 4 c.p.c.*). La dottrina e la giurisprudenza considerano questo come un caso di sostituzione processuale.

L'art.111 c.p.c. sui trasferimenti a titolo particolare del diritto controverso, non fa che codificare il principio sovraricordato, il quale poggia su un'imprescindibile esigenza di giustizia: quella per cui il tempo necessario per decidere la lite non deve correre a danno dell'attore.

**2. LE SINGOLE DOMANDE GIUDIZIALI CHE DEVONO TRASCRIVERSI.  
L'EFFETTO DELLA TRASCRIZIONE PER CIASCUNA CATEGORIA.**

Nel presente paragrafo verranno analizzate separatamente le diverse ipotesi nelle quali è prevista la trascrizione delle domande giudiziali, ponendo in evidenza l'effetto che la trascrizione sortisce per ogni singola categoria.

**2.1. LE DOMANDE CHE DEVONO TRASCRIVERSI IN BASE ALL'ART. 2652 C.C..**

*Art. 2652 c.c.*

***Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi.***

*Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti:*

*1) le domande di risoluzione dei contratti e quelle indicate dal secondo comma dell'art. 648 e dall'ultimo comma dell'art. 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni (800 e seguenti), nonché quelle indicate dall'art. 524.*

*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;*

*2) le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre.*

*La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;*

*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.*

*La trascrizione o l'iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda;*

*4) le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione.*

*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;*

*5) le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori.*

*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;*

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

*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 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;*

*7) le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte.*

*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*

*anteriamente alla trascrizione della domanda, hanno a qualunque titolo acquistato diritto da chi appare erede o legatario;*

*8) le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima.*

*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;*

*9) le domande di revocazione e quelle di opposizione di terzo contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dai nn. 1, 2, 3 e 6 dell'art. 395 Cod. Proc. Civ. 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.*

## n. 1)

### A. LE DOMANDE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

L'art. 2652 comma 1 n.1) c.c. prevede che devono essere trascritte le domande di risoluzione dei contratti e che 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.

E' stato rilevato come la norma di cui all'art. 2652, primo cpv. c.c., nel sancire che le sentenze che accolgono le domande indicate nel n. 1 del 1° comma (tra cui quelle dirette alla risoluzione dei contratti) non pregiudicano i diritti acquistati dai terzi in base ad atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale, afferma l'identico principio, espresso dall'art. 2644 comma 1 c.c., della insensibilità degli atti che operano trasferimenti o costituzioni di diritti immobiliari rispetto alla sentenza che abbia pronunciato o dichiarato, in base a domanda successivamente trascritta, la risoluzione del contratto con il quale il dante causa aveva acquistato il diritto ceduto a terzi<sup>28</sup>.

Questa disposizione, che era già presente anche se in maniera non identica nell'art. 1933 n.3 cod. civ. del 1865<sup>29</sup>, ora riportata all'incipit dello stesso comma 1 dell'art. 2652 c.c., riguarda tutti i contratti passibili di

---

<sup>28</sup> Cass. 13.1.1995, n. 383, RN, 1995, 1566-1567.

<sup>29</sup> L'art. 1933 n.3 cod. civ. del 1865 prevedeva la trascrizione.

risoluzione, senza distinguere tra contratti a titolo gratuito e contratti a titolo oneroso, sia che la risoluzione venga domandata dall'acquirente del diritto sia che invece a domandarla sia il dante causa<sup>30</sup>, purché si tratti di domande che si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643 c.c.

La norma deve essere letta ed interpretata in uno con gli articoli 1458 c.c. e 111 c.p.c., poiché la risoluzione, come prevede l'art. 1458 c.c., anche se espressamente pattuita, è retroattiva tra le parti, dunque non pregiudica i terzi, salvo che essi abbiano acquistato durante la pendenza del giudizio di risoluzione, nel qual caso, anche se non sono intervenuti nel processo e anche se il loro autore è stato o meno estromesso dal processo a seguito del loro intervento, come consentito dall'art 111 c.p.c., la sentenza pronunciata contro il loro autore spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare ed è impugnabile anche da lui, ma tutto ciò, in caso si tratti di cause relative a diritti immobiliari, fatte salve le norme sulla trascrizione.

Dall'applicazione della disposizione in commento ne viene che, nel caso venga chiesta la risoluzione di un contratto relativo al trasferimento o alla costituzione di uno o più dei diritti indicati nell'art. 2643 c.c., i terzi acquirenti di diritti in relazione ai beni oggetto del diritto trasferito o costituito, potranno salvare il loro acquisto anche in caso di esito sfavorevole della causa nei confronti del loro autore, solo trascrivendolo o

---

<sup>30</sup> FERRI-ZANELLI, cit., pag 256 e s..

iscrivendolo prima della trascrizione della domanda di risoluzione, a prescindere se abbiano acquistato prima o dopo l'instaurazione del giudizio, ovvero solo se, pur non avendo trascritto il proprio acquisto, abbiano acquistato prima dell'instaurazione del giudizio e la relativa domanda non sia stata trascritta.

Come è stato acutamente osservato, la sentenza che accerta o dichiara la risoluzione di un contratto che abbia trasferito alcuno dei diritti di cui all'art 2643 C.c. comporterà che il diritto alienato rientri nella sfera giuridica del dante causa e dunque che sia il terzo avente causa dall'attore sia il terzo avente causa dal convenuto avranno sempre un interesse all'esito della causa<sup>31</sup>.

La norma, rispondendo ad esigenze di tutela della certezza della circolazione dei beni immobili, non distingue tra terzi in buona fede e terzi in mala fede, sostituendo alla conoscenza effettiva la conoscenza legale dell'esistenza dell'atto e considerando dunque bastevole alla tutela dei terzi la possibilità che con l'uso della normale diligenza ogni soggetto sia in grado di sapere chi risulti essere proprietario del bene e quali diritti gravino su di esso.

Da ciò derivano anche effetti favorevoli per i terzi che anche conoscessero che il bene o il diritto sul bene è stato già trasferito ad altri, senza che il

---

<sup>31</sup> FERRI- ZANELLI, cit., pag 257

relativo atto sia stato ancora trascritto o iscritto, poiché ciò non basta a fare sì che il loro acquisto, se trascritto o iscritto per primo, divenga inefficace.

Sicuramente in caso di mala fede del terzo acquirente e di dolosa preordinazione ai danni del primo acquirente, potrà esperirsi l'azione revocatoria, ai sensi dell'art. 2901 c.c. e, comunque, nei confronti dello stesso terzo acquirente, l'azione di risarcimento del danno *ex art.* 2043 c.c.<sup>32</sup>.

#### **B. LE DOMANDE INDICATE DAL SECONDO COMMA DELL'ART. 648 C.C..**

L'art. 2652 comma 1 n.1) c.c. prevede che devono essere trascritte le domande di risoluzione delle disposizioni testamentarie modali per inadempimento dell'onere e che 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.

E' necessario precisare che in base all'art. 647 comma 1 c.c. tanto all'istituzione di erede quanto al legato può essere apposto un onere e che, in base all'art. 648 comma 2 c.c. la domanda di risoluzione della disposizione testamentaria per inadempimento dell'onere può essere proposta solo qualora la risoluzione per inadempimento dell'onere sia stata

---

<sup>32</sup> Cass. 13.1.1995, n. 383, RN, 1995, 1566-1567.

prevista dal testatore oppure solo se l'adempimento dell'onere ha costituito il solo motivo determinante della disposizione.

Vale quanto sopra detto per ciò che attiene alla trascrizione delle domande di risoluzione dei contratti<sup>33</sup>.

### **C. LE DOMANDE INDICATE DALL'ART. 793 C.C. .**

L'art. 2652 comma 1 n.1) C.c. prevede che devono essere trascritte le domande di risoluzione delle donazioni modali per inadempimento dell'onere e che 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.

E' necessario precisare che in base all'art. 793 comma 4 c.c. la domanda di risoluzione della donazione per inadempimento dell'onere può essere proposta solo dal donante o dai suoi eredi e solo qualora la risoluzione della donazione per inadempimento dell'onere è stata preveduta nell'atto di donazione.

Vale quanto sopra detto per ciò che attiene alla trascrizione delle domande di risoluzione dei contratti<sup>34</sup>.

---

<sup>33</sup> FERRI-ZANELLI, cit., pag 258.

<sup>34</sup> FERRI-ZANELLI, pag 258.

#### **D. LE DOMANDE DI RESCISSIONE**

L'art. 2652 comma 1 n.1) C.c. prevede che devono essere trascritte le domande di rescissione e che 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.

La norma deve essere letta unitamente con gli articoli 1447, 1448, 1449 e 1472 c.c..

Gli articoli sopracitati prevedono che l'azione di rescissione può essere proposta solo dalla parte che si è obbligata in stato di pericolo ovvero dalla parte danneggiata in stato di bisogno entro un anno dalla conclusione del contratto e che la rescissione del contratto non pregiudica i terzi, salvo gli effetti della trascrizione della domanda di rescissione.

Per il resto vale quanto sopra detto per ciò che attiene alla trascrizione delle domande di risoluzione dei contratti<sup>35</sup>.

#### **E. LE DOMANDE DI REVOCAZIONE DELLE DONAZIONI**

L'art. 2652 comma 1 n.1) c.c. prevede che devono essere trascritte le domande di revocazione delle donazioni per ingratitudine e per sopravvenienza di figli e che 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.

<sup>35</sup> FERRI-ZANELLI, pag 258.

In base all'art. 809 c.c. Le norme sulla revocazione delle donazioni per ingratitudine e per sopravvenienza di figli si applicano a tutte le liberalità, anche se risultano da atti diversi dalla donazione.

La domanda di revocazione per ingratitudine può essere proposta solo dal donante o dai suoi eredi entro un anno dal giorno in cui il donante è venuto a conoscenza del fatto che consente la revocazione compiuto dal donatario ovvero, a determinate condizioni, dagli eredi del donante entro un anno dal giorno in cui hanno avuto notizia della causa di revocazione.

La domanda di revocazione per sopravvenienza di figli deve essere proposta entro cinque anni dal giorno della nascita o dalla notizia dell'esistenza dell'ultimo figlio o discendente legittimo del donante.

La disposizione deve essere letta insieme a quelle contenute negli articoli 807 e 808 c.c. secondo cui una volta revocata la liberalità il donatario deve restituire i beni in natura e i frutti dal giorno della domanda e, se ha alienato i beni, deve restituirne il valore e i frutti dal giorno della domanda, ma che comunque la revocazione non pregiudica i terzi che hanno acquistato diritti anteriormente alla domanda, salvi gli effetti della trascrizione di questa e che, se il donatario ha costituito sui beni diritti reali che ne diminuiscono il valore prima della trascrizione della domanda di revocazione, egli deve indennizzare il donante della diminuzione di valore sofferta dai beni stessi.

Vale quanto sopra detto per ciò che attiene alla trascrizione delle domande di risoluzione dei contratti<sup>36</sup>.

#### **F. LE DOMANDE INDICATE DALL'ART. 524 C.C.**

L'art. 2652 comma 1 n.1) c.c. prevede che devono essere trascritte le domande con le quali i creditori che hanno subito un danno dalla rinuncia all'eredità del loro debitore impugnano la rinuncia chiedendo di essere autorizzati ad accettare l'eredità in nome e luogo del rinunziante al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla concorrenza dei loro crediti e che 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.

La domanda di impugnazione della rinuncia all'eredità deve essere tenuta distinta rispetto alla comune azione revocatori<sup>37</sup>, come si riteneva<sup>38</sup> vigente il Cod. Civ. del 1885<sup>39</sup> poiché, mentre la trascrizione della prima non pregiudica i terzi che hanno anteriormente a tale trascrizione acquistato e trascritto il proprio diritto, mentre la trascrizione della domanda di revocazione non pregiudica i diritti dei terzi che abbiano acquistato in

---

<sup>36</sup> FERRI-ZANELLI, pag 258.

<sup>37</sup> FERRI ZANELLI, cit., pag. 259, ritiene che la mancanza del requisito della frode e la presenza del solo requisito del danno abbia fornito un argomento a favore della distinzione delle due azioni.

<sup>38</sup> COVIELLO, La Trascrizione, II, pag 618 e ss.

<sup>39</sup> Vigente il Cod. Civ. Del 1885 si dibatteva se la domanda diretta all'impugnativa della rinuncia all'eredità fosse introduttiva di una azione revocatoria, poichè solo nel primo caso sarebbe stata trascrivibile in base all'abrogato art. 1933 C.c., che non contemplava gli atti di impugnativa delle rinuncie ma prevedeva la trascrizione delle domande di revocazione.

buona fede e a titolo oneroso e successivamente trascritto il proprio diritto anteriormente alla trascrizione della domanda di revocazione.

La norma in oggetto deve essere letta unitamente agli articoli 521, 524 e 526 c.c., secondo cui la rinuncia opera retroattivamente al momento dell'acquisto dell'eredità cosicché chi rinuncia all'eredità è considerato come se non vi fosse mai stato chiamato, che il diritto dei creditori di impugnare la rinuncia si prescrive in cinque anni dalla rinuncia stessa e che la rinuncia all'eredità si può impugnare solo se è l'effetto di violenza o di dolo e in questo caso l'azione si prescrive in cinque anni dal giorno in cui è cessata la violenza o è stato scoperto il dolo.

La giurisprudenza

In riferimento alla trascrizione delle domande di impugnazione della rinuncia all'eredità da parte dei creditori, la giurisprudenza ha precisato che in caso di conflitto tra i creditori dell'erede che abbia deciso di rinunciare all'eredità (i quali, come noto, hanno diritto di agire, *ex art. 524 c.c.*, onde sentirsi autorizzare ad accettare in nome e in luogo del debitore rinunziante) e gli aventi causa di colui che, a sua volta in qualità di erede, abbia accettato l'eredità in luogo del rinunziante, perché possa conseguirsi l'effetto previsto dall'art. 2652 n. 1 c.c. è necessario che la domanda con la quale si eserciti l'impugnazione *ex art. 524 c.c.* sia trascritta nei confronti

di colui al quale l'eredità è devoluta, che deve essere necessariamente convenuto in giudizio insieme al rinunciante.

In mancanza di trascrizione della domanda nei confronti del successivo chiamato al quale l'eredità è devoluta per effetto della rinuncia, il conflitto tra creditori del rinunciante ed aventi causa dell'accettante si risolve in favore di questi ultimi, indipendentemente dalla circostanza che il loro acquisto sia stato trascritto successivamente alla trascrizione della domanda *ex* art. 524 c.c. proposta nei confronti del rinunciante<sup>40</sup>.

## N. 2)

### **G. LE DOMANDE DIRETTE AD OTTENERE L'ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DELL'OBBLIGO A CONTRARRE.**

L'art. 2652 comma 1 n.1) c.c. prevede che devono essere trascritte le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre e che la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda.

Si ritiene che per gli effetti di cui all'art. 2652 c.c., la trascrizione della domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre occupa un posto a sé poiché, al fine di evitare collusioni tra il

---

<sup>40</sup> Cass. 15.10.2003, n. 15468, *Not*, 2004, 116.

promittente ed i terzi durante il processo (v. relazione al Re, n. 1077), consente al promissario acquirente di "prenotare", nei confronti degli aventi causa dal promittente che, anche se hanno acquistato precedentemente alla trascrizione della domanda, trascrivano o iscrivano successivamente il loro diritto acquisito<sup>41</sup>, gli effetti della trascrizione della sentenza di accoglimento della domanda, che pur si era basata su una situazione puramente obbligatoria, effetti che, attuato questo “meccanismo pubblicitario composito”, nei confronti di tali terzi retroagiscono alla data di trascrizione della domanda, rendendo inefficaci nei confronti dell'attore le trascrizioni e iscrizioni da loro effettuate contro il promittente convenuto, nonostante che il promissario acquisterà la proprietà del bene solo con la sentenza (costitutiva) che avrà accolto la domanda<sup>42</sup>.

La giurisprudenza ha precisato che non è necessario trascrivere anche il contratto preliminare, né che quest'ultimo abbia data certa anteriore alla trascrizione della domanda, giacché il conflitto fra più acquirenti del

---

<sup>41</sup> Cass., 24 settembre 1954, in Foro It., 1955, I, 400, ha precisato che l'effetto prenotativo della trascrizione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto fa sì che la trascrizione della sentenza retroagisca alla data della detta trascrizione della domanda anche contro eventuali altri promissari acquirenti che non abbiano trascritto la domanda fondata sul loro preliminare ovvero lo abbiano fatto successivamente.

<sup>42</sup> (sent. 3 gennaio 1975, n. 1, *Foro it.*, 1975, I, 304), quando ancora non era prevista la trascrizione dei contratti preliminare introdotta nel nuovo articolo 2645 bis C.c. considerava che l'onere della pubblicità, che non avrebbe senso se riferito al titolo negoziale (il contratto preliminare essendo produttivo di effetti meramente obbligatori e non reali) o alla istanza giudiziale in sé e per sé considerata (ovviamente inidonea al trasferimento della proprietà), assume invece un preciso significato proprio e soltanto in vista della chiesta e attesa decisione del giudice (essa, sì, idonea a modificare la realtà giuridica), spiegando in tal modo una funzione di prenotazione degli effetti della futura sentenza, subordinatamente al fatto che questa sia emessa, risulti favorevole e sia trascritta. Quando ciò si verifichi, diventa completo e operante quel meccanismo pubblicitario composito, ma decisivo (ai fini della prenotazione), che consiste precisamente nella trascrizione della domanda giudiziale. Questa, fermando a tale data la situazione controversa, si da renderla insensibile ai successivi mutamenti posti in essere dal convenuto o dai terzi, in ordine al bene oggetto della pretesa, serve appunto a preservare l'attore vittorioso dal pregiudizio cui altrimenti sarebbe esposto durante il tempo necessario per il riconoscimento e, nel caso dell'art. 2932, per l'attuazione del suo diritto. Ecco perché, volendosi evitare che il corso della giustizia renda vano il ricorso ad essa o, in parole più semplici, che la durata del processo torni a danno di chi ha ragione, si viene a predisporre, attraverso la trascrizione della domanda, lo strumento per anticipare nel tempo gli effetti dell'eventuale sentenza di accoglimento (Cass. 27.4.1981, n. 2521, *FI*, 1981, I, 2759-2760). (*ex multis* Cass. 30.11.1988, n. 6506, *RGI*, 1988, *Obbligazioni e contratti*, 496; Cass. 16.12.1992, n. 13282, *VN*, 1993, 798).

medesimo diritto immobiliare va risolto esclusivamente in base alle norme relative alla trascrizione degli atti di acquisto o delle domande giudiziali elencate negli artt. 2652 e 2653 c.c., i quali regolano gli effetti della trascrizione delle domande giudiziali con esclusivo riferimento al momento in cui la loro trascrizione sia stata effettuata e non alla data del titolo su cui ciascuna domanda sia stata fondata<sup>43</sup>, tanto è vero che la trascrizione della domanda non sortisce nessun effetto prenotativo degli effetti dell'eventuale trascrizione di un contratto definitivo tra le parti stipulato successivamente<sup>44</sup>.

L'introduzione della trascrizione della domanda diretta all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, con l'effetto di consentire di prenotare gli effetti della trascrizione della relativa sentenza, ha sostanzialmente conferito al contratto preliminare lo stesso effetto del contratto definitivo, oltre quella che era la volontà delle parti, ovvero sia di far sorgere una mera obbligazione, consentendo in più all'attore di “afferrare la cosa in contesa con la stessa forza con cui potrebbe farlo un

---

<sup>43</sup> Cass. 14.2.1992, n. 1823, VN, 1992, 1103, Cass. 11.2.1999, n. 1163, *RGI*, 1999, *Trascrizione*, 15. Conf. Cass. 9.2.1993, n. 1588, *RGI*, 1993, *Trascrizione*, 23.

<sup>44</sup> Gli effetti in questione sono prodotti esclusivamente dalle pronunzie di accoglimento, non da pronunzie diverse, di una delle domande tassativamente elencate negli artt. 2652 e 2653 c.c. e, relativamente ad essi, non assumono rilievo né in alcun modo interagiscono elementi di altra natura destinati ad operare su altri piani. Non importa perciò che abbia o non abbia data certa anteriore alla trascrizione della domanda, giudiziale di altro atto, la scrittura in base alla quale sia invocata in giudizio l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto. La regola dell'art. 2704 c.c. circa le condizioni di certezza e di computabilità della data della scrittura privata non autenticata vale ai fini dell'opponibilità della scrittura ai terzi, che siano titolari di una situazione giuridica collegata e incompatibile con quella di una parte del negozio documentato; da cui agli stessi può derivare pregiudizio. Ma i criteri posti dall'art. 2704 c.c., con espresso riferimento al settore delle prove documentali, non sono invocabili, quando si tratta di dirimere conflitti, la cui risoluzione sia affidata dalla legge a norme specifiche, come quelle che stabiliscono la preferenza, in base al momento della trascrizione, nei casi di più acquisti dello stesso diritto reale o di diritti incompatibili sul medesimo immobile, o, in base alla prevenzione nel godimento, nei casi di collisione tra più titolari di diritti personali sul medesimo bene (art. 1380 comma 1 c.c.). Cass. 23.11.1983, n. 6994, *RN*, 1984, 417-418.

titolare di un vero diritto reale sulla medesima”<sup>45</sup>, prevedendo che la trascrizione della domanda (rectius della sentenza) prevale sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite successivamente contro il convenuto<sup>46</sup>, lasciando opponibili all'attore solo i diritti trascritti o iscritti precedentemente alla trascrizione della domanda<sup>47</sup>.

Infatti la norma di cui all'art. 2652 n. 2 C.c. attribuisce alla trascrizione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre gli stessi effetti che il successivo n. 3) del medesimo articolo attribuisce alla trascrizione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'accertamento della sottoscrizione di scritture private in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o a iscrizione.

La sentenza che accoglie la domanda di esecuzione in forma specifica deve essere necessariamente di accoglimento<sup>48</sup> perché si producano gli effetti

---

<sup>45</sup> FERRI-ZANELLI, cit., pag 260 e s..

<sup>46</sup> Cass 10 maggio 1958, Foro it., 1958, I, 858.

<sup>47</sup> Cass., 24 febbraio 1954 n. 534, Foro. it., 1955, I, 550, e anche in *RN*, 1954, 415, afferma che la trascrizione della domanda non invalida le trascrizioni e iscrizioni precedenti, a prescindere dalla buona o mala fede di colui che ha trascritto o iscritto.

<sup>48</sup> Presupposto imprescindibile dell'accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto (art. 2932 c.c.), è che il promittente abbia conservato le proprietà e disponibilità del bene oggetto del contratto preliminare, la sua eventuale alienazione ad un terzo (con negozio valido ed efficace) creando una situazione ostativa alla coattiva sostituzione della sentenza alla mancata manifestazione di volontà negoziale del promittente. Sarebbe invero concettualmente, prima ancora che giuridicamente, impossibile — e nella formulazione dell'art. 2932 il legislatore non ha mancato di sottolineare che l'emissione della sentenza che tenga le veci e produca gli effetti del contratto non concluso, deve essere "possibile" —, far uscire coattivamente dalla sfera patrimoniale di un soggetto, un bene di cui questi, in forza di un libero atto di disposizione, si sia già spogliato.

Gli stessi criteri vanno applicati in tema di esecuzione specifica di contratti preliminari di compravendita, e, specificamente, in materia di preliminari di vendita di immobili, senza che alcuna rilevanza in contrario possano spiegare le norme sulla trascrizione dei contratti di trasferimento della proprietà di detti beni e delle domande giudiziali dirette ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un simile contratto (compresa quella, di cui all'art. 2652, n. 2, c.c., per cui la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda di esecuzione specifica prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda medesima) Cass. 8.5.1991, n. 5119, *Gi*, 1991, I, 1, 812.

Dette norme, alla cui stregua trovano soluzione — in base al criterio della priorità della trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari — i conflitti tra più acquirenti del medesimo diritto immobiliare, vengono infatti in considerazione soltanto quando si tratti di risolvere un simile conflitto, e quindi, in materia di esecuzione specifica di un preliminare di compravendita immobiliare, quando si tratti di risolvere la contesa tra il promissario, divenuto proprietario del bene a seguito dell'accoglimento della domanda *ex art.* 2932 c.c., ed il terzo al quale il promittente abbia alienato il medesimo bene, ma non anche quando (...) si controverta tra promittente e promissario, nel giudizio promosso per ottenere l'esecuzione specifica del contratto, sulla concreta "possibilità" giuridica di emettere una sentenza di trasferimento

costitutivi suoi propri e deve essere necessariamente trascritta affinché si producano gli effetti previsti dalla norma in esame.

E' stato ampiamente precisato che la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda è necessaria unicamente per ottenerne l'effetto retroattivo nei confronti dei terzi, in quanto nei rapporti tra attore e convenuto la sentenza ex art. 2932 c.c. ha piena efficacia costitutiva anche senza la sua trascrizione, ma solo dalla data della sua emanazione<sup>49</sup>.

La giurisprudenza ha poi precisato che il terzo avente causa dal convenuto, il quale abbia trascritto il proprio acquisto dopo la trascrizione della domanda, pur rimanendo pregiudicato dall'accoglimento della domanda non ha un potere autonomo di impugnazione dato che non è successore a titolo particolare nel diritto controverso, poiché in quella causa non si

---

coattivo di un bene di cui già altri abbia acquistato, per avergliela trasferita il promittente, la proprietà. In quest'ultimo caso non si pone una questione di conflitto tra più acquirenti del medesimo bene ma di ricorrenza delle condizioni perché l'acquisto delle proprietà del bene possa, nella forma ed attraverso la sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione specifica, essere conseguito giudizialmente dal promissario nei confronti del promittente inadempiente. E tra queste condizioni, per quanto sopra si è detto, vi è certo quella della perdurante disponibilità del bene da parte del promittente, convertendosi altrimenti il diritto all'esecuzione specifica nel diritto al risarcimento del danno. Ha errato perciò la Corte di merito, in una fattispecie caratterizzata da ciò che il promittente (...) si era spogliato dell'immobile oggetto del preliminare, vendendolo ad un terzo in data anteriore alla data della domanda di esecuzione specifica, nel ritenere che una simile situazione non costituisca una ragione di impossibilità giuridica di accoglimento della domanda stessa, così come ha errato nel considerare applicabile, per la soluzione del caso, la nonna di cui all'art. 2652, n. 2, c.c. Cass. 8.5.1991, n. 5119, *Gi*, 1991, I, 1, 812. Conf. Cass. 5.1.1998, n. 42, *Gi*, 1998, 1335.

<sup>49</sup> Al principio di ordine generale secondo cui tutte le pronunce giudiziali retroagiscono normalmente al momento della domanda, fanno eccezione le pronunce costitutive che tengono luogo dell'obbligo di concludere un contratto, le quali, essendo fonte autonoma di rapporti giuridici, dispiegano necessariamente i loro effetti solo dal momento del loro passaggio in giudicato; né un argomento in senso contrario può trarsi dalla norma (art. 2652 c.c., numero 2) sulla trascrizione delle domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, in quanto la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda ha l'unica funzione di risolvere il conflitto tra l'attore e tutti gli aventi causa dal convenuto che abbiano effettuato trascrizioni o iscrizioni nei suoi confronti dopo la trascrizione della domanda, ma non vale ad anticipare gli effetti della sentenza costitutiva nei rapporti tra le parti al momento della proposizione della domanda di esecuzione specifica. Da tanto deriva che, in fattispecie di contratto preliminare di vendita di quote di una società a responsabilità limitata al valore nominale avente ad oggetto la frazione del capitale sociale appartenente al socio promittente venditore, l'impossibilità sopravvenuta dell'oggetto, impeditiva dell'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica (nella specie, per riduzione del capitale sociale e suo successivo azzeramento preordinato ad un aumento di capitale, con conseguente annullamento del valore nominale delle quote delle quali il promittente venditore aveva chiesto il trasferimento coattivo), va valutata avendo a riferimento il momento, non già della domanda, bensì della pronuncia. Cass. 19.5.2005, n. 1600. Conf. Cass. 17.5.1982, n. 3058, *VN*, 1982, 1228.

controverte sul diritto di proprietà ma sul diritto ad ottenere una sentenza costitutiva<sup>50</sup>.

E' necessario a questo punto svolgere alcune riflessioni in merito all'introduzione nel sistema dell'art. 2645-bis con il quale si è voluto ulteriormente rafforzare la posizione del promissario acquirente, stabilendo che la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

Per effetto della pubblicità immobiliare non si attribuisce al contratto preliminare alcun effetto di natura reale, che mantiene una mera efficacia relativa.

La nuova disciplina della trascrizione del contratto preliminare ha esteso il campo della trascrizione con funzione prenotativa, prima riservata solo alla trascrizione delle domande giudiziali, poiché si è ritenuto che non vi fossero preclusioni logiche all'ammissione dell'effetto prenotativo collegato oltre che alla domanda ex art. 2932 anche alla trascrizione fondata sullo stesso atto che promette l'alienazione<sup>51</sup>.

---

<sup>50</sup> Cass. 20.12.1980, n. 6574, *FI*, 1981, I, 359-360 ha precisato che qualora il terzo abbia partecipato al processo a seguito di chiamata in causa da parte dell'attore originario, poiché in questo caso assume rispetto alla controversia introdotta con la domanda originaria la posizione ed i poteri dell'interveniente adesivo dipendente e, di conseguenza, non è legittimato ad impugnare autonomamente la relativa pronuncia, ma solo la parte della pronuncia relativa alle domande specificamente proposte nei suoi confronti.

<sup>51</sup> GABRIELLI, cit, 1997, pag. 534.

Bisogna evidenziare che anche in questo caso l'efficacia *latu sensu* costitutiva del contratto definitivo o della sentenza che accoglie la domanda ex art. 2932 si produce tra le parti anche in mancanza della trascrizione di tali atti, così come si è detto riguardo all'efficacia della detta sentenza tra le parti del giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto.

Ciò che retroagisce al momento della trascrizione del contratto preliminare è unicamente l'effetto dichiarativo tipico della trascrizione dell'atto traslativo o costitutivo ovvero della sentenza costitutiva, che è quello dettato dall'art. 2644 c.c., prenotato appunto affinché retroagisca alla data della trascrizione del contratto preliminare o della trascrizione della domanda giudiziale<sup>52</sup>.

Ai fini della prenotazione è irrilevante la data dell'atto, ma importa solo la data di esecuzione della formalità pubblicitaria<sup>53</sup>.

La differenza fra le due trascrizioni consiste nel raggio di azione dell'effetto prenotativo offerto dalla trascrizione del preliminare, dato che comporta che retroagisca l'effetto dichiarativo della trascrizione di qualunque atto traslativo o costitutivo che costituisca esecuzione del

---

<sup>52</sup> Cass. 14.11.2003, n. 17197, *Not.*, 2004, 131; *Contr.*, 2004, 546; RN, 2004, 536.

<sup>53</sup> Sotto questo aspetto appare ininfluente, ai fini dell'operatività dell'effetto prenotativo, la data in cui l'atto negoziale sia stato posto in essere, per cui l'effetto prenotativo opera anche sovrapponendosi ad un negozio traslativo (mai trascritto, o trascritto in ritardo rispetto al preliminare) avente data certa anteriore al preliminare trascritto. Un Autore si è chiesto se il preliminare trascritto prevale sull'eventuale definitivo precedente, ma non trascritto o trascritto successivamente. La risposta è affermativa, perché la priorità della trascrizione segue proprie regole che superano le regole derivanti dal principio *prior in tempore potior in iure*. E una scelta del legislatore, il quale, ai fini della priorità dell'acquisto, ha privilegiato la priorità della trascrizione rispetto alla priorità effettiva dell'acquisto. E insomma un conflitto di interessi regolato alla stregua del criterio dell'apparenza di ciò che risulta nei registri immobiliari. Casu 1998, 560.

preliminare ovvero della sentenza costitutiva ex art 2932 c.c., mentre la trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 comporta che retroagisca l'effetto dichiarativo solo della trascrizione della sentenza costitutiva ex art 2932 c.c., con la conseguenza che se venisse dalle parti abbandonato il giudizio previsto nell'art. 2932 e fosse stipulato il contratto definitivo, l'effetto della trascrizione di esso non retroagirebbe alla data della trascrizione della domanda giudiziale, ma solo eventualmente alla data della trascrizione del contratto preliminare, se questa è stata precedentemente effettuata.

### **n. 3)**

#### **H. LE DOMANDE DIRETTE AD OTTENERE L'ACCERTAMENTO GIUDIZIALE DELLA SOTTOSCRIZIONE DI UNA SCRITTURA PRIVATA IN CUI SI CONTIENE UN ATTO SOGGETTO A TRASCRIZIONE O ISCRIZIONE.**

L'art. 2652 comma 1 n.3) c.c. prevede che devono essere trascritte 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 e che la trascrizione o l'iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda.

La norma mira a tutelare l'interesse dell'attore che abbia acquistato in base ad un contratto traslativo o costitutivo valido che non abbia in punto di forma i requisiti di autenticità previsti per poterne attuare la trascrizione.

Si ritiene dalla dottrina che il n. 3 dell'art. 2652 contenga l'affermazione di un principio più generale, inteso a tutelare chiunque, avendo l'onere della trascrizione, non possa provvedervi per la mancanza di documenti idonei<sup>54</sup>.

La norma è stata introdotta dal legislatore del 1942 per l'esigenza pratica di equiparare le posizioni di chi avesse acquistato per scrittura privata non autenticata e di chi avesse, invece, acquistato per scrittura privata autenticata o per atto pubblico, visto che sulla base del principio consensualistico adottato dal nostro ordinamento, l'effetto reale si produce in entrambi i casi in maniera perfettamente identica, restando da risolvere solo un problema di opponibilità ai terzi, mancando nel primo caso un titolo idoneo all'esecuzione della pubblicità immobiliare.

La giurisprudenza<sup>55</sup>, dopo qualche perplessità<sup>56</sup>, e la dottrina<sup>57</sup> concordano nel ritenere che chi è munito di una scrittura privata contenente un contratto definitivo non possa proporre domanda ex art. 2932 c.c. e trascriverla per gli effetti di cui all'art. 2652 n. 2 c.c., poiché l'obbligo a contrarre presupposto di tale domanda differisce dall'obbligo a riprodurre il trasferimento in forma pubblica un contratto già concluso.

<sup>54</sup> FERRI, 1955, cit., pag. 245 e s..

<sup>55</sup> Cass. 14 novembre 1955, in Foro it., 1956, I, 331.

<sup>56</sup> Cass. 13 febbraio 1946, in Mass. Foro it., 1946, n. 139 e Cass. 13 dicembre 1949, in Giur. it. 1950, I, 588.

<sup>57</sup> FERRI- ZANELLI, cit., pag 261.

In questo caso l'effetto prenotativo della trascrizione della domanda giudiziale si completa non con la trascrizione della sentenza, ma con la trascrizione del titolo di cui è stata accertata l'autenticità delle sottoscrizioni, la cui efficacia dichiarativa (della trascrizione) retroagisce alla data della trascrizione della domanda ex art. 2652 n. 3 c.c.<sup>58</sup>.

La giurisprudenza, ha ritenuto tuttavia necessaria, al fine della produzione degli effetti prenotativi previsti dall'articolo in commento, anche la trascrizione della sentenza di accertamento delle sottoscrizioni, poiché mentre per tutte le domande giudiziali la trascrizione svolge una funzione di prenotazione dell'effetto che produrrà la sentenza, nelle ipotesi previste dai numeri 2 e 3 dell'art. 2652 la sentenza deve essere trascritta, in quanto essa costituisce il titolo del trasferimento (2652 n. 2) oppure è necessaria per integrare e rendere trascrivibile il titolo del trasferimento (2652 n. 3)<sup>59</sup>.

La giurisprudenza ritiene che per aversi l'effetto prenotativo ex art. 2652 n. 3 c.c. non è requisito essenziale la buona fede delle parti<sup>60</sup>, ma è necessario che la scrittura su cui si basa la domanda abbia la data certa<sup>61</sup>, poiché l'art. 2652 n. 3 c.c. prevede un ulteriore requisito rispetto a quanto richiesto dall'art. 2704 per l'opponibilità della scrittura ai terzi, nel senso che prevarrà colui il quale, oltre ad avere acquistato in base a scrittura privata

---

<sup>58</sup> Cass. 7.11.2000, n. 14486, *RGI*, 2001, *Trascrizione*, 12.

<sup>59</sup> In riferimento a tale onere, correttamente dunque il tribunale ha rilevato la inopponibilità della sentenza non trascritta, dal momento che la trascrizione della domanda serve solo a porre in essere i presupposti della tutela conservativa, ma non a rendere autonomamente opponibili gli effetti derivanti dalla sentenza. Cass. 7.7.1988, n. 4464, *VN*, 1988, 752-753.

<sup>60</sup> Cass. 8.2.1974, n. 352, *RGI*, 1974, *Trascrizione*, 12.

<sup>61</sup> Cass. 8.3.2006, n. 4922, *CED Cassazione*, 2006.

con data certa, abbia trascritto la domanda diretta all'accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni prima della trascrizione dell'acquisto del terzo ed abbia trascritto successivamente entro dieci anni<sup>62</sup> la scrittura integrata dalla sentenza che accerta le sottoscrizioni

Rimane dibattuto, anche se il più recente orientamento della Cassazione sembra essere in senso negativo<sup>63</sup>, se possa trascriversi ai sensi dell'art. 2652, n. 3, c.c. la domanda con cui si chiede l'accertamento giudiziale dell'avvenuto trasferimento di un bene immobile mediante scrittura privata.

#### N. 4)

### **I. LE DOMANDE DIRETTE ALL'ACCERTAMENTO DELLA SIMULAZIONE DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.**

L'art. 2652 comma 1 n.4) C.c. prevede che devono essere trascritte le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione e che 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.

---

<sup>62</sup> L'esercizio di tale potere, non essendo per esso previsto un termine, deve ritenersi soggetto, in base al principio generale della caducità di tutte le situazioni giuridiche soggettive per le quali non sia espressamente disposto il contrario, ad un limite temporale che, in via analogica, deve essere individuato in quello decennale — e di carattere generale — di cui all'art. 2946 c.c.. Cass. 5.12.2001, n. 15355, *RGI*, 2001, *Trascrizione*, 13.

<sup>63</sup> La domanda di accertamento giudiziale dell'avvenuto trasferimento di un bene immobile per effetto di scrittura privata non è trascrivibile ai sensi dell'art. 2652 c.c., n. 3, benché essa tenda comunque ad un giudicato che necessariamente presuppone l'autenticità delle sottoscrizioni, e ciò in considerazione del fatto che le ipotesi che prevedono la trascrizione delle domande giudiziali e consentono l'opponibilità degli effetti degli atti e delle sentenze nei confronti dei terzi sono tassative, non solo nel senso che dalla trascrizione derivano soltanto gli effetti espressamente previsti dalla legge, ma anche e soprattutto nel senso che tali effetti sono prodotti esclusivamente dagli atti e dalle pronunce specificamente indicati nelle norme stesse. Ne consegue che se una domanda di tal genere viene comunque trascritta, essa non può produrre l'effetto di prenotazione in vista di una futura trascrizione della scrittura privata posta a fondamento della pretesa. Cass. 30.8.2004, n. 17391. Conf. Cass. 21.10.1993, n. 10434, *Gi*, 1994, I, 1, 564. *Contra* Cass. 15.1.1986, n. 174, *RN*, 1986, 751.

E' necessario precisare che in base agli articoli 1414 e ss. c.c. fra le parti dell'atto simulato non producono effetti ne la trascrizione della predetta domanda ne la trascrizione dello stesso atto simulato e che tra due acquirenti da un medesimo autore, l'uno dei quali simulato, prevale sempre l'acquirente vero, anche se trascriva per ultimo<sup>64</sup>.

La norma integra quella contenuta nell'art. 1415 comma 1 c.c., che stabilisce la inopponibilità della simulazione a coloro che abbiano acquistato in buona fede dal titolare apparente, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di simulazione, limitando, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643 c.c., l'intangibilità degli acquisti dal simulato acquirente, che appariva ai terzi titolare del diritto, subordinando la tutela alla ulteriore condizione della previa trascrizione dell'acquisto rispetto alla trascrizione della domanda di simulazione<sup>65</sup>.

In ogni caso, per vedersi operare la norma di cui all'art 2652 n. 4 c.c., le trascrizioni di acquisti dal titolare apparente devono essere prese contro quest'ultimo e la domanda giudiziale deve essere rivolta verso di lui e contro di lui trascritta<sup>66</sup>.

La dottrina ha poi precisato che il requisito della buona fede in capo al terzo che ha acquistato dal simulato acquirente deve sussistere al momento

---

<sup>64</sup> FERRI-ZANELLI, cit., pag. 262 e Cass., 7 giugno 1946, in Mass. Foro it., 1946, n. 714.

<sup>65</sup> FERRI-ZANELLI, cit., pag. 264.

<sup>66</sup> FERRI-ZANELLI, cit., pag. 263.

dell'acquisto<sup>67</sup> e, quale elemento costitutivo, deve essere provato dal terzo<sup>68</sup>.

La giurisprudenza<sup>69</sup> è intervenuta affermando che la buona fede, che non si identifica con la mancanza di mala fede, non è esclusa dalla preventiva trascrizione della domanda di simulazione, né dalla effettiva conoscenza della causa da parte del terzo, il quale ben potrebbe acquistare in buona fede confidando nella infondatezza della domanda di simulazione e, trascrivendo successivamente il suo acquisto, pur venendo pregiudicato dagli effetti della trascrizione della sentenza che accerti la simulazione, ben potrebbe giovare della sua trascrizione ad altri effetti, ad esempio quale elemento costitutivo dell'usucapione decennale<sup>70</sup>.

L'opponibilità della simulazione ai terzi, che in mala fede hanno acquistato dal titolare apparente, non è subordinata ad un preventivo accertamento della simulazione tra le parti<sup>71</sup>.

La priorità della trascrizione della domanda diretta ad accertare la simulazione rileva anche ai fini della risoluzione del conflitto tra i terzi aventi causa o creditori dal simulato acquirente ed i terzi aventi causa o creditori dal simulato alienante<sup>72</sup>.

---

<sup>67</sup> FERRI-ZANELLI, cit., pag. 263 e ss.

<sup>68</sup> CARNELUTTI, *Efficacia rispetto ai terzi della sentenza che dichiara la simulazione assoluta di vendita*, in Riv. Dir. Proc., 1947, pag. 270.

<sup>69</sup> Cass., 10 agosto 1949, in Giur. it. 1950, I, I, 110 e Cass., 24 aprile 1949, in mass. Foro it., 1949, n. 1041.

<sup>70</sup> Cass., 12 marzo 1942, in Mass. Foro it., 1942, n. 666.

<sup>71</sup> Cass., 18 marzo 1959, in Foro it., Rep. 1959, voce Frode e simulazione, n. 29.

<sup>72</sup> Il conflitto tra il soggetto al quale una sentenza dichiarativa della simulazione relativa della vendita di un immobile ha riconosciuto la qualità di effettivo acquirente ed il soggetto che intende procedere esecutivamente sull'immobile in questione, dopo aver ottenuto una sentenza dichiarativa di simulazione assoluta della stessa vendita, va risolto in base all'art. 2652, n. 4 c.c., in favore di chi per primo ha trascritto la domanda di accertamento della simulazione. Cass.

Quando si tratti di risolvere un conflitto contro i creditori del titolare apparente che abbiano compiuto atti di esecuzione sui beni che furono oggetto dell'atto simulato la norma contenuta nell'art. 2652 n. 4 c.c. dovrà leggersi in uno con quelle contenute negli articoli 1416 comma 1 c.c. e 2915 comma 2 c.c., che si integrano a vicenda<sup>73</sup>.

L'art. 1416 comma 1 c.c. stabilisce che la simulazione non può essere opposta ai creditori del titolare apparente che in buona fede hanno compiuto atti di esecuzione sui beni che furono oggetto dell'atto simulato e l'art. 2915 comma 2 c.c. stabilisce la inopponibilità al creditore pignorante ed a quelli intervenuti nell'esecuzione di quelle domande di cui la legge richiede la trascrizione se sono trascritte successivamente al pignoramento.

Integrando le tre norme non appare sufficiente la preventiva trascrizione del pignoramento per far prevalere i diritti del creditore pignorante e i creditori intervenuti nell'esecuzione nei confronti dei creditori del simulato acquirente che abbiano successivamente trascritto la domanda di simulazione, ma occorre anche che il creditore pignorante versi in buona fede al momento della trascrizione del pignoramento e che i creditori che intervengono versino in buona fede al momento del loro intervento, perché altrimenti, escludendo in questo caso la necessità della buona fede si prediligerebbe la posizione di chi vanta un diritto di credito verso il titolare

---

21.12.1983, n. 7530, in *GC*, 1984, 1, 671-672.

<sup>73</sup> FERRI-ZANELLI, cit, pag 265.

apparente rispetto a quella di chi vanta un diritto reale sul bene oggetto dell'atto simulato<sup>74</sup>.

## **n. 5)**

### **J. LE DOMANDE DI REVOCA DEGLI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE CHE SIANO STATI COMPIUTI IN PREGIUDIZIO DEI CREDITORI.**

L'art. 2652 comma 1 n.5) c.c. prevede che devono essere trascritte le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori e che 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.

L'acquirente di buona fede, ma a titolo gratuito, che abbia trascritto prima della trascrizione della domanda nonché, in ogni caso, l'acquirente a titolo gratuito e quello a titolo oneroso, se in malafede, non salvano il loro acquisto.

La disposizione costituisce completamento della norma di cui all'art. 2901 c.c. secondo cui il creditore può domandare che siano dichiarati inefficaci nei suoi confronti gli atti di disposizione del patrimonio con i quali il debitore rechi pregiudizio alle sue ragioni; l'inefficacia dell'atto non

---

<sup>74</sup> FERRI-ZANELLI, cit, pag 265.

pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di revocazione.

Legittimato passivo dell'azione di revoca è il debitore ma litisconsorte necessario è anche colui che ha acquistato dal debitore, anche se non è parte ma è terzo rispetto al rapporto obbligatorio tra creditore e debitore, dal che i terzi di cui parlano i due articoli sopra citati sono solo quelli che hanno acquistato non direttamente dal debitore, ma da coloro che hanno acquistato da lui.

Le due norme su dette devono essere lette unitamente a quanto prescrive l'art. 111 c.p.c., per concludere che se i terzi hanno acquistato in corso di causa dal convenuto acquirente dal debitore, rimangono pregiudicati dalla sentenza che avrà effetto nei loro confronti sulla base dell'art. 111 c.p.c. e che dunque solo i terzi che abbiano acquistato prima della proposizione della domanda da parte del creditore potranno prevalere trascrivendo i loro titoli prima della trascrizione della domanda di revoca<sup>75</sup>.

Qualora tali terzi sbacquirenti partecipino al processo perché chiamati dal creditore, qualora vogliano salvare il proprio acquisto, mentre l'attore potrà limitarsi a provare la *sciencia fraudis* tra debitore e il suo successore a titolo particolare, oltreché il proprio pregiudizio, essi dovranno provare la propria buona fede al momento dell'acquisto, oltreché l'onerosità e l'anteriorità

---

<sup>75</sup> FERRI-ZANELLI, cit, pag 266.

rispetto alla causa del loro acquisto nonché, se sia stata trascritta la domanda giudiziale, l'anteriorità della trascrizione del loro titolo.

#### **n. 6)**

#### **K. LE DOMANDE DIRETTE A FAR DICHIARARE LA NULLITÀ DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.**

L'art. 2652, n. 6, c.c. dispone la trascrizione delle domande dirette a far dichiarare la nullità di atti soggetti a trascrizione e che se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;

La norma, che anche in questo caso non tutela le parti del contratto nullo, è stata posta a tutela della certezza dei traffici giuridici e dunque, data una un'inerzia prolungata di chi non rende pubblicamente nota la causa di nullità trascrivendo la domanda diretta a farla accertare e dato l'affidamento sulla validità del titolo che ciò ha determinato nei terzi, tutela l'acquirente di un diritto da chi appariva titolare ma che in realtà non lo è perché il suo titolo è nullo, senza distinguere tra acquirente a titolo oneroso da acquirente a titolo gratuito, purché al momento dell'acquisto versasse in buona fede, cioè non conoscesse di essere acquirente *a non domino*.

Si ritiene che il meccanismo sopra descritto non comporti una qualche sanatoria della nullità<sup>76</sup>.

Innanzitutto va premesso che la trascrizione non ha efficacia sanante dei vizi dell'atto nullo, nullità che può essere fatta valere da chiunque in qualunque momento, oltre che rilevata d'ufficio dal giudice, nonostante la trascrizione.

L'espressione "pubblicità sanante" viene utilizzata per indicare come nella sostanza, se si verificano le condizioni di cui all'art. 2652 n. 5 c.c., la sentenza dichiarativa di nullità di un atto di trasferimento di un bene immobile non può essere opposta nei confronti di un terzo successivo subacquirente.

In realtà è più esatto ritenere che la pubblicità immobiliare si collochi al di fuori delle norme sulla validità degli atti e dunque non sani mai l'invalidità, riservando i suoi effetti al campo dell'opponibilità o meno ai terzi che abbiano trascritto, che rimangono salvi se hanno acquistato in buona fede, riferita alla nullità dell'atto<sup>77</sup>, se hanno trascritto il proprio acquisto, se non è stato trascritto l'atto nullo, se non è stata trascritta la domanda di nullità, ovvero nel caso che abbiano trascritto il loro acquisto prima della trascrizione della domanda e questa venga trascritta trascorsi cinque anni dalla data della trascrizione del negozio nullo.

---

<sup>76</sup> FERRI-ZANELLI, cit, pag 268.

<sup>77</sup> Cass. 6.2.1978, n. 533, GC, 1978,1, 909.

Bisogna considerare che l'effetto sanante della trascrizione riguarda solo il diritto del terzo avente causa da uno dei contraenti, che rimane immune, grazie alla deroga, al principio *resoluto iure dantis, resolvitur et ius accipientis*, che gli farebbe subire l'evizione<sup>78</sup>.

Ad ogni modo è stato meglio osservato che in questo caso sia più corretto attribuire efficacia sanante alla buona fede, qualificata ed arricchita dall'adempimento delle formalità pubblicitarie<sup>79</sup>.

Per ciò che attiene alla buona fede la giurisprudenza ha chiarito che la presunzione semplice di buona fede di cui all'art. 1147 c.c., dato che in questo caso la buona fede si sostanzia nell'ignoranza di ledere l'altrui diritto, può essere vinta dalla prova, anche prova presuntiva, della effettiva conoscenza, o del ragionevole dubbio, o ancora del fondato sospetto che il terzo avesse della detta lesione, concludendo che ragionevole dubbio deve ravvisarsi nel terzo qualora sia stata precedentemente trascritta a favore e contro le stesse parti parti una domanda di nullità in un giudizio poi abbandonato<sup>80</sup>.

Si ritiene che la trascrizione della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, n. 6, c.c. non può essere sostituita da alcun equipollente<sup>81</sup>, anche qualora il terzo sia stato chiamato nella causa di nullità proposta entro il quinquennio

---

<sup>78</sup> BARALIS E METITIERI, 1992, cit., pag. 401 e s..

<sup>79</sup> FERRI-ZANELLI, cit., pag. 270.

<sup>80</sup> Cass. 12.5.1973, n. 1301, in GC, 1973, I, 1300. Conf. Cass. 24.2.1954, n. 534, in RN, 1954, 415.

<sup>81</sup> Cass. 1095/1967.

della trascrizione dell'atto impugnato<sup>82</sup>, ma che il difetto di trascrizione della domanda nel termine di decadenza di cinque anni deve essere dedotto dalla parte interessata a farlo valere in proprio favore, non potendo essere rilevato di ufficio<sup>83</sup>.

Circa la natura del termine di cinque anni previsto dall'art. 2652, n. 6, c.c., la giurisprudenza ritiene che esso non sia termine di prescrizione ma di decadenza<sup>84</sup>, perché se si trattasse di prescrizione decorrerebbe da quando il diritto può essere fatto valere, pertanto si ritiene non possa trovare luogo rispetto ad esso alcuna sospensione, con la sola particolarità che qui la decadenza non colpisce l'azione, ma ne elimina l'efficacia nei confronti dei terzi<sup>85</sup>, difatti la domanda di accertamento della nullità si può proporre fra le parti dell'atto nullo, e con effetti a queste limitati, anche dopo decorso il quinquennio.

Si è sostenuto che terzo è chi acquista a titolo particolare per atto tra vivi, non chi acquista *mortis causa*.

Si è parlato<sup>86</sup> in caso di salvezza dell'acquisto del terzo sulla base dell'art. 2652 n. 6) c.c. di pubblicità costitutiva, perché la funzione della pubblicità non è di rendere opponibile l'acquisto del terzo, ma è elemento essenziale della fattispecie acquisitiva.

---

<sup>82</sup> Cass. 3428/ 1955.

<sup>83</sup> Cass. 23.7.2004, n. 13824, in VN, 2004, 1597.

<sup>84</sup> Cass. 2390/1953 e più recentemente Cass. 23.7.2004, n. 13824, in VN, 2004, pag. 1597.

<sup>85</sup> FERRI-ZANELLI, cit, pag 271.

<sup>86</sup> BARALIS-METTITIERI, 1992, cit., pag. 406.

La giurisprudenza ritiene che il terzo che resti pregiudicato dalla trascrizione della domanda di nullità nel quinquennio dalla trascrizione dell'atto nullo, se in ogni caso abbia trascritto il suo acquisto di buona fede prima della trascrizione della domanda e abbia posseduto successivamente il bene per dieci anni, possa vantare direttamente il proprio diritto di proprietà per intervenuta usucapione decennale, poiché l'opponibilità nei confronti del terzo avente causa dal convenuto della sentenza di nullità renda il titolo di acquisto del terzo stesso improduttivo dell'effetto traslativo, ma non esclude la produzione degli altri effetti previsti dalla legge, poiché la declaratoria di nullità di un titolo di proprietà relativo ad un determinato bene non comporta certamente l'invalidità di ogni altro diverso titolo sul quale possa trovare fondamento il dominio e la declaratoria di nullità non può far altro che eliminare l'apparenza del titolo del dante causa ma non può incidere sulle situazioni giuridiche che trovano tutela indipendentemente dall'esistenza del titolo dichiarato nullo<sup>87</sup>.

Inoltre se esiste una serie continua di successivi acquisti l'ultimo acquirente potrà salvare il proprio acquisto basti che uno qualunque della serie degli acquirenti abbia i requisiti previsti dall'art. 1652 n. 6) c.c., in quel non potendo soccombere neanche se si trovasse in mala fede al momento del suo acquisto.

---

<sup>87</sup> Cass. 7.5.1974, n. 1292, in RN, 1974, pag. 986.

**L. LE DOMANDE DIRETTE A FAR PRONUNZIARE L'ANNULLAMENTO DI ATTI  
SOGGETTI A TRASCRIZIONE.**

L'art. 2652, n. 6) c.c. dispone la trascrizione delle domande dirette a far pronunciare l'annullamento di atti soggetti a trascrizione e che se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda. 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.

La disciplina dettata dall'art. 2652, n. 6, c.c. integra la norma di cui all'art. 1445 c.c. secondo cui l'annullamento che non dipende da incapacità legale non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di annullamento.

Se la domanda è diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dalla incapacità legale, il terzo di buona fede che abbia acquistato a titolo oneroso in base ad un atto trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda, prevale anche se la domanda giudiziale è stata trascritta

prima che siano decorsi cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato.

Se l'annullamento dipende da un causa diversa dall'incapacità ma l'acquisto del terzo di buona fede, trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda, sia a titolo gratuito, tale acquisto prevarrà solo se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato.

Infine, se l'annullamento deriva da incapacità legale si applica la regola generale dettata per la nullità, per cui i diritti acquistati a qualunque titolo dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda sono salvi se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato.

L'annullamento basato su tale causa travolge gli acquisti dei terzi anche se fatti in buona fede o a titolo oneroso ed anche se trascritti anteriormente alla trascrizione della domanda.

Questo principio subisce eccezione e il subacquirente di buona fede si salva anche in caso di annullamento per incapacità legale dell'acquisto del suo autore, quando la domanda di annullamento venga trascritta decorsi cinque anni dalla trascrizione dell'atto impugnato.

In questo caso il subacquirente di buona fede conserva il proprio acquisto di fronte all'incapace legale, anche se ha acquistato a titolo gratuito.

## M. LE DOMANDE DIRETTE A IMPUGNARE LA VALIDITÀ DELLA TRASCRIZIONE

L'ultima parte del primo inciso dell'art. 2652 n. 6) c.c. dispone la trascrizione delle domande dirette ad impugnare la validità della trascrizione.

Preliminarmente è importante precisare che oggetto della trascrizione in parola è la domanda diretta a rilevare un vizio proprio della trascrizione, che è stata presa irregolarmente, non dell'atto utilizzato come titolo per la trascrizione.

Può aversi irregolarità della trascrizione nonostante la perfetta validità dell'atto, così come la trascrizione può essere compiuta con ogni regolarità, nonostante la invalidità dell'atto, *poiché la trascrizione ha sue proprie regole perché si sostanzia in un meccanismo pubblicitario che sorge al di fuori dell'atto, per completarne gli effetti nei confronti dei terzi, ma in via autonoma, con una disciplina sua propria*<sup>88</sup>.

Anche il legislatore distinguendo tra nullità ed annullamento dell'atto soggetto a trascrizione e impugnazione della trascrizione, conferma che le cause che rendono nullo od annullabile l'atto sono distinte da quelle che rendono invalida la trascrizione.

In effetti una volta dichiarato nullo l'atto, la trascrizione, se regolarmente presa e dunque non è nulla, può avere prodotto degli effetti che non

---

<sup>88</sup> CASU, 2003, cit, pag. 447 e s..

vengono eliminati dalla sentenza che dichiara la nullità o annulla un atto, che verrà annotata in margine alla relativa trascrizione con efficacia (della annotazione) *ex nunc*, lasciando salvi gli eventuali effetti prodotti dalla trascrizione.

Si è autorevolmente affermato che *come la pubblicità non sana, di regola, i vizi degli atti che ne formano l'oggetto, così essa non è inficiata da quei vizi*<sup>89</sup>.

Quanto agli effetti della trascrizione della domanda di impugnazione della trascrizione, si ritiene di fronte ad un atto valido, la trascrizione del quale risulti nulla, il terzo in buona fede subacquirente dall'avente causa dell'atto valido trascritto irregolarmente non ha acquistato a non domino ed è dunque proprietario effettivo e non ha motivo di temere danni dall'atto impugnativo della trascrizione nulla.

La seconda parte dell'art. 3652 n. 6 non riguarda questa azione perché parla di atti soggetti a trascrizione che vengono impugnati e non di trascrizione impugnata, perché non avrebbe senso non tutelare comunque chi abbia acquistato da un soggetto effettivo titolare del diritto dismesso, ancorché trascritto in modo invalido.

In definitiva allorquando si agisce in giudizio per far dichiarare la nullità della trascrizione, va trascritta la domanda, allo scopo di ottenere che la

---

<sup>89</sup> PUGLIATTI, 1957, pag. 466.

sentenza di accoglimento della domanda produca il suo effetto a partire dalla data della trascrizione della domanda stessa<sup>90</sup>.

**n. 8)**

**O. LE DOMANDE DI RIDUZIONE DELLE DONAZIONI PER LESIONI DI LEGITTIMA**

**P. LE DOMANDE DI RIDUZIONE DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE PER LESIONI DI LEGITTIMA.**

L'art. 2652, n. 8) c.c. dispone la trascrizione delle domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima e che se la trascrizione della domanda 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 ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

A tal proposito l'art. 561, comma 1 c.c. dispone che 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'art. 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione.

Il successivo art. 563, comma 1 c.c. stabilisce che se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili

---

<sup>90</sup> CASU, 2003, cit, pag. 448 e s..

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.

Infine, l'ultimo comma del medesimo art. 563 c.c. prevede che, salvo il disposto del n. 8 dell'art. 2652, il decorso del termine di cui al 1° comma e di quello di cui all'art. 561 comma 1, 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.

Innanzitutto bisogna evidenziare il fatto che la buona o mala fede del terzo è assolutamente irrilevante<sup>91</sup>.

Dal combinato disposto degli artt. 561, 563 e 2652, n. 8, c.c. risulta dunque che l'acquisto dei terzi aventi causa dal donatario è salvo sia nel caso che siano decorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, e tale termine non sia stato sospeso dall'atto di opposizione, sia nel caso in cui, pur non essendo ancora trascorso il ventennio, o vi sia stata sospensione per effetto dell'atto di opposizione, la domanda di riduzione sia stata trascritta dopo dieci anni dall'apertura della successione e l'acquisto sia avvenuto a titolo

---

<sup>91</sup> FERRI, 1955, cit., pag. 266.

oneroso in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa.

L'art. 563 ultimo comma c.c. fa salvo il disposto dell'art. 2652 n. 8) c.c. cosicché, nel conflitto tra terzo acquirente e legittimario opponente, decorsi dieci anni dalla morte del donante, prevarrà sempre colui che potrà vantare un'iscrizione od una trascrizione anteriore; pertanto, anche se non fosse ancora decorso il termine di venti anni dalla trascrizione della donazione, l'azione di restituzione contro il terzo acquirente potrebbe restare preclusa.

Del resto, pur se la domanda di riduzione sia stata proposta prima dei dieci anni dall'apertura della successione (ipotesi di cui all'art. 2652, n. 8), qualora la stessa sia proposta dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, in assenza di opposizioni trascritte, l'acquisto del terzo è fatto salvo<sup>92</sup>.

L'orientamento della dottrina sembra ormai consolidato nel senso che il novellato ultimo comma dell'art. 563, riconosciuta la sospensione del termine ventennale per l'opposizione, mantiene comunque fermo il limite di cui all'art. 2652 n. 8).

Tale norma dispone, a tutela dei terzi, che se la domanda di riduzione è stata trascritta dopo dieci anni dall'apertura della successione, la sentenza di accoglimento non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo

---

<sup>92</sup> CAMPISI, 2006, cit., pag. 1280 e s..

oneroso diritti in base ad un atto trascritto o iscritto prima della trascrizione della domanda.

Ciò significa che, anche se l'opposizione fosse trascritta nei termini, i diritti del legittimario comunque soccomberebbero relativamente all'azione di restituzione verso i terzi acquirenti a titolo oneroso che avessero tempestivamente trascritto il proprio acquisto, qualora la domanda di riduzione fosse trascritta dopo il decennio<sup>93</sup>.

La trascrizione *ex* 2652 n. 8) effettuata entro i dieci anni dalla apertura della successione può pregiudicare anche i terzi che abbiano acquistato a titolo oneroso in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

Dunque non vi sono problemi se la successione si apre entro il decennio dalla donazione poiché con l'ulteriore decennio si resta in un lasso di tempo comunque inferiore al ventennio rilevante ai sensi della nuova disciplina, mentre se la successione si apre in prossimità della scadenza del ventennio.

Deve ritenersi che la trascrizione della citazione fatta dopo la scadenza del ventennio, ma prima che siano trascorsi dieci anni dalla apertura della successione, pregiudichi i diritti dei terzi che abbiano acquistato a titolo oneroso diritti in base ad atti trascritti o iscritti anteriormente alla trascrizione della domanda<sup>94</sup>.

---

<sup>93</sup> CARLINI e UNGARI TRASATTI, 2005, cit., pag. 787.

<sup>94</sup> LEVA, 2005, cit., pag. 947.

Secondo la dottrina da ultimo citata, qualora la successione si apra nel ventennio dalla trascrizione della donazione, l'azione di riduzione potrebbe pregiudicare i terzi anche se esperita dopo il ventennio ma prima del decorso del termine di dieci anni dall'apertura della successione.

In altre parole chi acquista nel ventennio dalla donazione sa che il bene acquistato può essere oggetto di azione di restituzione ed ha evidentemente accettato il rischio.

Se la successione si apre nel ventennio e viene esperita l'azione di riduzione il tempo necessario per il giudizio non può pregiudicare, ovviamente, la posizione della parte attrice e, per il mantenimento dell'azione restitutoria, si sostituisce all'onere di trascrivere l'atto di opposizione il diverso onere di trascrivere entro il decennio dalla apertura della successione la domanda di riduzione.

Non deve, pertanto, tale meccanismo essere letto come un'ulteriore dilazione del termine per l'esercizio dell'azione di restituzione, quanto piuttosto come la prevalenza della disciplina applicabile alla fase successiva all'apertura della successione rispetto a quella della trascrizione dell'atto di opposizione valevole per la fase precedente all'apertura della successione.

I diritti dei terzi sono invece pregiudicati se non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione e la domanda di riduzione sia stata

trascritta prima dei dieci anni dall'apertura della successione, anche se l'acquisto a titolo oneroso del terzo sia stato trascritto anteriormente a quest'ultima.

In definitiva se la domanda di riduzione sia trascritta entro dieci anni dall'apertura della successione, la sentenza che accoglie la domanda pregiudica qualunque terzo, anche colui che abbia acquistato diritti in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

Esula invece dal campo di applicazione della normativa in esame l'ipotesi in cui la trascrizione della domanda abbia preceduto quella dell'atto di acquisto, in tal caso infatti la sentenza pronunciata contro il donatario-alienante ha effetto anche contro l'avente causa in applicazione del generale principio fissato dall'art.111 c.p.c.

E' stato precisato che unici casi in cui si ritiene che si ripristini il generalissimo principio del *prior in tempore, potior in iure* fissato in materia di trascrizione dall'art. 2644 c.c. sono quello della sentenza che accoglie la domanda di riduzione che sia stata trascritta dopo dieci anni dall'apertura della successione e quello della sentenza che accoglie la domanda di riduzione entro il decennio, ma sulla base di una domanda non trascritta<sup>95</sup>.

---

<sup>95</sup> LEVA, 1998, cit., pag. 1132 e s..

**n. 9)**

**Q. LE DOMANDE DI REVOCAZIONE CONTRO LE SENTENZE SOGGETTE A TRASCRIZIONE PER LE CAUSE PREVISTE DAI NUMERI 1, 2, 3 E 6 DELL'ART. 395 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE.**

**R. LE DOMANDE DI OPPOSIZIONE DI TERZO CONTRO LE SENTENZE SOGGETTE A TRASCRIZIONE PER LE CAUSE PREVISTE DAL SECONDO COMMA DELL'ART. 404 DEL CODICE PROCEDURACIVILE**

Le sentenze soggette a trascrizione sono quelle che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di diritti reali immobiliari e quelle da cui risulta acquistato per usucapione un diritto reale immobiliare (art. 2651 c.c.).

Tali sentenze pronunciate in grado d'appello o in unico grado possono essere impugnate per revocazione.

La domanda di revocazione deve essere trascritta nei registri immobiliari se l'impugnazione è dovuta al fatto che la sentenza è l'effetto del dolo di una delle parti in danno dell'altra (art. 395, n. 1, c.p.c), oppure se si è giudicato in base a prove riconosciute o comunque dichiarate false dopo la sentenza oppure che la parte soccombente ignorava essere state riconosciute o dichiarate tali prima della sentenza (art. 395, n. 2, c.p.c), o, ancora, se dopo la sentenza sono stati trovati uno o più documenti decisivi che la parte non aveva potuto produrre in giudizio per causa di forza maggiore o per fatto dell'avversario (art. 395, n. 3, c.p.c.) o, infine, che la

sentenza è effetto del dolo del giudice, accertato con sentenza passata in giudicato (art. 395, n. 6, c.p.c).

Parimenti deve trasciversi la domanda di opposizione contro la sentenza passata in giudicato da parte degli aventi causa e dei creditori di una delle parti, quando essa è l'effetto di dolo o collusione a loro danno (art. 404, 2° co., c.p.c):bisogna aver presente la distinzione fra mezzi d'impugnazione che impediscono, durante il periodo della loro proponibilità, il passaggio in giudicato della sentenza; e mezzi d'impugnazione che, viceversa, presuppongono l'avvenuto passaggio in giudicato della sentenza contro cui sono diretti.

La trascrizione è disposta per questi secondi mezzi d'impugnazione i quali mirano a colpire il giudicato e con esso i diritti che ne sono sorti, così come le domande di risoluzione, rescissione ecc. mirano a colpire il contratto.

Mentre non avrebbe senso la trascrizione delle normali domande d'impugnazione, le quali, presupponendo una lite tuttora in corso, vengono a fruire della pubblicità data in origine alla domanda introduttiva, appare invece giustificata la trascrizione di questi mezzi straordinari d'impugnazione.

E' solo quando si attacca una sentenza passata in giudicato che si rende necessaria una pubblicità specifica per questo nuovo evento.

Ciò apparirà tanto più vero se si pensa che queste impugnazioni straordinarie possono essere proposte anche dopo molti anni dal passaggio in giudicato della sentenza, poiché il termine stabilito dalla legge (articoli 325 e 326 c.p.c.) decorre da fatti che possono verificarsi anche a grande distanza di tempo dal passaggio in giudicato della sentenza.

Il legislatore ha avvertito dunque l'esigenza di tutelare i terzi, stabilendo che 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

## **2.2. LE DOMANDE CHE DEVONO TRASCRIVERSI IN BASE ALL'ART. 2653 C.C.**

### *Art. 2653 c.c.*

#### *Altre domande e atti soggetti a trascrizione a diversi effetti.*

*Devono parimenti essere trascritti:*

*1) le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sui beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi.*

*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;*

*2) la domanda di devoluzione del fondo enfiteutico.*

*La pronunzia di devoluzione ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno acquistato diritti dall'enfiteuta in base a un atto trascritto posteriormente alla trascrizione della domanda;*

*3) le domande e le dichiarazioni di riscatto (1500 e seguenti) nella vendita di beni immobili.*

*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;*

*4) le domande di separazione degli immobili dotali e quelle di scioglimento della comunione tra coniugi avente per oggetto beni immobili.*

*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;*

*5) gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili.*

*L'interruzione non ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base a un atto trascritto o iscritto, se non dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda;*

*Alla domanda giudiziale e 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.*

## **n. 1)**

### **S. LE DOMANDE DIRETTE A RIVENDICARE LA PROPRIETÀ O ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SU BENI IMMOBILI**

### **T. LE DOMANDE DIRETTE ALL'ACCERTAMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ O DI ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SU BENI IMMOBILI**

L'articolo 2653 n.1) c.c. prevede la trascrizione delle domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi e che 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.

Tale norma è disposta al fine di integrare la disciplina di cui all'art.111 c.p.c. e precisamente il momento della trascrizione serve in questo caso per stabilire se il terzo debba subire l'efficacia della sentenza che accoglie la domanda di rivendica<sup>96</sup>.

La norma deve essere letta unitamente a quella contenuta nell'articolo 948 c.c. allorché dispone che il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa, di fatto chiarendone la portata precettiva sulla del

---

<sup>96</sup> Il terzo che ha trascritto dopo la trascrizione della domanda subirà il giudicato, che sarà efficace e potrà essere eseguito anche nei suoi confronti, applicandosi i principi relativi alla successione a titolo particolare nel diritto controverso nel corso della lite, mentre il terzo che ha trascritto prima della trascrizione della domanda, non viene toccato dalla sentenza pronunciata contro il convenuto (suo autore), ma il proprietario potrà sempre dirigere contro questo terzo l'azione di rivendicazione che verrà paralizzata soltanto da un intervenuto acquisto per usucapione della proprietà della cosa.

principio per cui la durata del processo non può andare a scapito dell'attore<sup>97</sup>.

Solo se l'onere della trascrizione della domanda di rivendicazione viene adempiuto la sentenza pronunciata contro colui che risulta convenuto in base alla domanda trascritta, ha effetto anche contro il terzo che abbia acquistato dal medesimo in base ad un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda, mentre in caso contrario, il giudicato non potrà estendersi al terzo che non sia stato posto in condizione di rilevare dai pubblici registri che il bene acquistato formava oggetto di un'azione di rivendicazione proposta contro il suo dante causa.

Tuttavia, anche se il giudicato non potrà essere opposto al terzo, la situazione di diritto sostanziale rimarrà quella che era prima e il proprietario ben potrà rivendicare la cosa anche dal terzo<sup>98</sup>.

La trascrizione dell'atto di compravendita nel caso previsto dall'art. 2653, n. 1, c.c. ha dunque solamente effetto processuale, non sostanziale<sup>99</sup>.

---

<sup>97</sup> Cass. 8.7.1971, n. 2158, in *Giustizia Civile*, 1972, I, 788, ha chiarito come con il dare pubblicità alla pretesa del rivendicante, si mira non a risolvere un conflitto sostanziale tra più acquirenti, ma ad impedire che il rivendicante possa essere pregiudicato nel suo diritto ove, dopo la proposizione della domanda giudiziale, la proprietà dell'immobile sia trasferita a terzi.

<sup>98</sup> Cass. 8.7.1971, n. 2158, *Giustizia Civile*, 1972, I, 788-789, ha precisato che quando il legislatore ha voluto assicurare l'intangibilità dell'acquisto effettuato da certi terzi, aventi causa del convenuto, ha adoperato espressioni diverse da quella "non ha effetto", ed in particolare, la locuzione "...la sentenza non pregiudica..." (art. 2652 n. 1 e 4), espressione, questa, che sta per l'appunto a significare che il diritto di detti terzi che abbiano trascritto prima della trascrizione della domanda proposta contro il loro autore non potranno essere vulnerati quand'anche la sentenza dovesse risultare sfavorevole a quest'ultimo

<sup>99</sup> Secondo Cass. 6.11.1987, n. 8233, in *Repertorio della Giurisprudenza Italiana*, 1987, *Trascrizione*, pag. 21, tale norma fornisce all'acquirente la legittimazione, qualora abbia trascritto prima della trascrizione della domanda di rivendicazione proposta contro il suo dante causa, all'opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c., contro la sentenza che abbia accolto detta domanda, mentre se non avesse trascritto prima della trascrizione della domanda giudiziale di rivendica, nulla potrebbe opporre contro la sentenza pronunciata nei confronti del suo dante causa.

Con la trascrizione della domanda si realizza un effetto prenotativo, in forza del quale gli effetti della sentenza retroagiscono al momento della domanda stessa.

nei casi elencati sotto gli artt. 2652 e 2653 c.c. la trascrizione della domanda giudiziale corrisponde a una particolare funzione, generalmente definita di "prenotazione" dalla dottrina: essa vale, cioè, a fissare il momento, a partire dal quale sono opponibili ai terzi gli effetti della sentenza che accolga la domanda.

Trattasi indubbiamente di una trascrizione condizionata, essendo la sua efficacia subordinata a una pronunzia di accoglimento della domanda; la stessa trascrizione perde efficacia con la chiusura del giudizio senza una pronunzia favorevole all'attore.

Una volta verificatosi l'accoglimento della domanda, la relativa pronunzia, emessa in primo grado o in grado di appello, costituisce titolo per la trascrizione, attraverso la quale alla situazione condizionata derivante dalla trascrizione della domanda, si sostituisce una situazione definitiva, ancorché rimovibile o modificabile in virtù di pronunzie successive.

Trascritta la sentenza di primo grado favorevole ed impresso perciò il suggello della definitività alla situazione anteriore, non sorge poi la necessità di eseguire la trascrizione della sentenza di appello confermativa,

in quanto non ne deriva alcuna modifica circa la situazione determinata dalla prima pronunzia.

Non ha perciò importanza la questione concernente la sostituzione della sentenza di primo grado con quella, anche se confermativa, pronunciata in grado di appello, poiché essa attiene ad altri riflessi ed in particolare al formarsi del giudicato

(Cass. 23.11.1983, n. 6994, RN, 1984, 420).

In mancanza della trascrizione della domanda, la sentenza che tale domanda accoglie non è opponibile anche al successore a titolo particolare del convenuto, a meno che l'acquirente a titolo particolare non sia intervenuto nel processo; in tal caso, dunque, la trascrizione della domanda risulta del tutto irrilevante ai fini dell'opponibilità della sentenza<sup>100</sup>.

La giurisprudenza ha inoltre precisato che, al fine dell'opponibilità della sentenza ai terzi successori, è necessario che vi sia perfetta coincidenza tra

---

<sup>100</sup> Cfr. Cass. 6.5.1968, n. 1390, in *Vita Notarile*, 1968, pag. 856 e s. secondo cui la trascrizione della domanda giudiziale, nei casi in cui è prevista dalla legge, mira, almeno di regola, non tanto a risolvere un conflitto, di diritto sostanziale, tra più acquirenti dallo stesso dante causa, ma costituisce un onere che, in relazione alla norma dell'art.111 c.p.c, opera nel senso di rendere possibile che la sentenza possa retroagire secondo i principi generali (ove a ciò non osti la sua particolare natura) al momento della domanda giudiziale e possa, comunque, svolgere la sua efficacia anche rispetto a coloro che, nelle more del giudizio, si sono resi acquirenti, a titolo particolare, del diritto controverso, i quali, per non avere partecipato al giudizio, potrebbero respingere gli effetti della sentenza pronunciata nei confronti del loro dante causa, qualora l'esistenza della domanda giudiziale non fosse portata a loro conoscenza, prima che essi acquistino il bene a cui inerisce il diritto litigioso, attraverso l'osservanza di quella particolare forma di pubblicità dichiarativa in cui si concreta l'istituto della trascrizione (...). Cosicché nella particolare ipotesi in cui l'acquirente a titolo particolare intervenga volontariamente o venga chiamato a partecipare al giudizio già instaurato nei confronti del suo dante causa, egli, assumendo la qualità di parte, soggiace conseguentemente agli effetti della sentenza che sarà poi pronunciata, indipendentemente dalla mancata trascrizione della domanda giudiziale e soggiace, in particolare, al correlativo onere di interporre i necessari gravami, con la conseguenza che, se egli non ottempera a tale onere, il giudicato si forma anche nei suoi confronti.

la domanda, quale risulta riportata nella nota di trascrizione, e la pronuncia giudiziale che conclude il processo<sup>101</sup>.

In giurisprudenza si è molto discusso circa l'ambito di applicazione della norma in commento, ovvero su quali siano le domande trascrivibili ai sensi e per gli effetti dell'art. 2653, n. 1, c.c.<sup>102</sup>.

La Cassazione ha precisato la distinzione tra le trascrizioni dei titoli costitutivi dei diritti su beni immobili e le trascrizioni delle domande volte

---

<sup>101</sup> Secondo Cass. 27.6.1992, n. 8066, in *Giustizia Civile*, 1993, I, 408 affinché la trascrizione delle domande giudiziali dirette a rivendicare la proprietà od altri diritti reali di godimento su beni immobili e delle domande dirette all'accertamento dei diritti stessi produca gli effetti indicati dall'art. 2653 n. 1 c.c. è necessario che vi sia stretta e precisa correlazione tra la domanda quale risulta riportata nella nota di trascrizione e la pronuncia giudiziale che definendo il processo si vuole opporre ai terzi che abbiano frattanto acquistato diritti sul medesimo bene immobile.

<sup>102</sup> Cass. 19.4.1983, n. 2712, in *Giustizia Civile*, 1983, I, pag. 1960, ha affermato che l'art. 2653, n. 1, c.c., nella parte in cui prevede, tra l'altro, la trascrizione delle domande dirette all'accertamento positivo di una servitù, va interpretato nel senso che l'onere della trascrizione riguarda unicamente le servitù acquistate a titolo originario, per usucapione o destinazione del padre di famiglia, in quanto le servitù costituite in base a titolo, se trascritte, sono già opponibili ex art. 2644 c.c. agli aventi causa del proprietario del fondo servente. Solo in tali ipotesi, infatti, in mancanza di un titolo costitutivo negoziale o giudiziale (nel caso di servitù coattiva costituita con sentenza), e perciò nell'impossibilità di una precedente trascrizione, la funzione di questa non può che essere attuata con la trascrizione della domanda giudiziale di accertamento dell'avvenuto acquisto della servitù per uno di quei titoli originari. Dunque, concludono i giudici di legittimità, in tema di servitù, la condizione per l'efficacia della sentenza nei confronti del terzo acquirente (in corso di causa) del fondo servente, che la domanda sia stata trascritta opera soltanto quando si tratti di domanda di accertamento dell'avvenuta costituzione della servitù a titolo originario, per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, e non anche quando si tratti di domanda di accertamento della servitù costituita con un titolo, negoziale o giudiziale, già trascritto, e tanto meno quando si tratti di domanda di condanna in relazione, anche qui, ad una servitù il cui titolo costitutivo sia già trascritto. Risulta tuttavia un opposto orientamento giurisprudenziale della stessa Suprema Corte enunciato in Cass. 23.5.1991, n. 5852, in *Giustizia Civile*, 1992, I, pag. 491 secondo cui nel caso in cui colui che agisce per l'accertamento o la tutela del proprio diritto di servitù prediale che assume violato, non trascriva la relativa domanda giudiziale, la sentenza che definisce tale giudizio non è opponibile, a norma del combinato disposto degli art.111, 4° co., c.p.c. e 2653, n. 1, c.c., a chi acquista il fondo servente nel corso del processo ed abbia trascritto il suo titolo, senza che possa rilevare che a suo tempo sia stato regolarmente trascritto l'atto costitutivo della servitù. La trascrizione degli atti relativi ai beni immobili è, com'è ben noto, una forma di pubblicità che, senza influire sulla validità e sugli effetti dei negozi tra gli stipulanti, ha rilievo essenziale quanto all'efficacia degli stessi nei confronti dei terzi. Essa, in tale ambito, risolve i conflitti tra più acquirenti di diritti di eguale natura, egualmente tutelabili ex art. 2644 c.c., assicurando la priorità di un diritto sull'altro. In tema specificamente di servitù, la funzione della trascrizione del titolo è quella da un lato di rendere edotto l'acquirente del fondo servente della sua esistenza e, nel contempo, di rendere a lui opponibile la situazione giuridica originata dal titolo medesimo. È quindi evidente che la funzione della trascrizione dell'atto costitutivo è sostanziale, ossia attiene all'esistenza del diritto reale rispetto a determinati soggetti che, estranei al negozio da cui esso ha origine, divengano proprietari del fondo servente. Tutt'altro fine persegue la trascrizione prevista dall'art. 2653 n. 1 c.c., che spiega effetti di carattere meramente processuali. La norma va posta in relazione col principio generale introdotto dall'art.111 c.p.c. secondo cui se nel corso del processo il diritto controverso viene trasferito a titolo particolare, il successore può intervenire o essere chiamato nel processo e la sentenza pronunciata contro il dante causa spiega sempre i suoi effetti contro il successore a titolo particolare ed è impugnabile da lui; "salve le norme sull'acquisto in buona fede dei beni mobili e sulla trascrizione". Orbene l'art. 2653 n. 1, richiedendo la trascrizione delle domande, tra l'altro, all'accertamento ed alla tutela dei diritti di servitù, costituisce un caso previsto quale eccezione al principio generale sancito dall'art.111 cit., nel senso che se la trascrizione viene eseguita, coloro che nel corso del giudizio acquistano il fondo servente sono legalmente a conoscenza della lite in corso, con le connesse facoltà di intervento e di impugnazione della relativa sentenza, sì che, si avvalgano o meno di tali diritti, la sentenza spiegherà effetti anche nei loro confronti e l'attore, in base alla regola che gli effetti di essa retroagiscono alla domanda, non sarà pregiudicato dal tempo occorrente per far valere il suo diritto. Laddove invece l'attore non proceda alla trascrizione della domanda, il terzo acquirente, non legalmente a conoscenza della lite, è ad essa estraneo, non è posto in grado di esercitarvi i propri diritti di difesa e, in conseguenza, quale eccezione prevista dall'art.111, comma 4, c.p.c., nei suoi confronti la sentenza relativa a quel bene, ma che conclude un processo svolto tra altri soggetti, non può essergli opposta.

alla loro tutela, da cui discende l'inconfondibilità dei loro effetti: la trascrizione del titolo rende opponibile il diritto del titolare a qualsiasi acquirente dal dante causa mentre la trascrizione della domanda giudiziale non ha alcun rilievo sull'opponibilità del diritto ai terzi, ma è essenziale perché la sentenza definitiva che concluderà quel processo abbia effetto, secondo il principio sancito dall'art.111 c.p.c., anche rispetto ai terzi che, nel corso del giudizio, si rendessero acquirenti del bene immobile su cui si incentra la controversia.

Il terzo acquirente, ove l'attore non abbia trascritto la domanda, è legittimato a proporre contro la detta sentenza, pronunciata in un giudizio a cui è rimasto estraneo, l'opposizione di terzo ordinaria prevista dall'art. 404, comma 1, c.p.c., ma la natura processuale del principio suddetto comporta, ovviamente, che resta impregiudicata la facoltà, del titolare della servitù, il cui titolo costitutivo sia stato trascritto, di far valere separatamente il proprio diritto contro chiunque acquisti il fondo servente (Cass. 23.5.1991, n. 5852, GC, 1992, I, 492).

L'accertamento della servitù può anche essere negativo, per cui è soggetta a trascrizione a norma dell'art. 2653, n. 1, c.c. la domanda con la quale si fa valere *un actio negatoria servitutis* la quale tende alla affermazione della pienezza del diritto di proprietà e della insussistenza di una limitazione o peso.

La Cassazione in una recentissima pronuncia rese a Sezioni Unite, modificando l'indirizzo giurisprudenziale tradizionale dal quale si escludeva la trascrivibilità *ex art. 2653, n. 1, c.c.*, delle domande dirette a far valere il rispetto dei limiti legali della proprietà<sup>103</sup>, ha stabilito che tali domande possono essere comprese nell'ambito dell' *actio negatoria servitutis*, e quindi devono ritenersi soggette alla formalità della trascrizione<sup>104</sup>.

Si è inoltre ritenuta trascrivibile ai sensi della norma in esame anche la domanda giudiziale di riscatto da parte del coltivatore diretto che, trattandosi di domanda diretta all'accertamento del diritto di proprietà su beni immobili si ritiene non possa invece rientrare tra le ipotesi cui è applicabile l'art. 2653 n. 3) c.c.<sup>105</sup>.

---

<sup>103</sup> Cfr. *ex multis* Cass. 22.4.1980, n. 2592, in *Vita Notarile*, 1980, pag. 769 e App. Roma 15.1.2003, in *GIUS*, 2003, pag. 644.

<sup>104</sup> Cass., Sez. Un., 12.6.2006, n. 13523, in *Notariato*, 2006, pag. 538., confermando Cass. 10.1.1994, n. 213, in *Giustizia Civile*, 1994, 1, pag. 1552 ha finalmente affermato che devono essere trascritte — *ex art. 2653, n. 1, c.c.* — le domande dirette a far valere le violazioni dei limiti legali della proprietà, affinché l'attore possa utilmente opporre la sentenza favorevole ottenuta nei confronti del convenuto anche al terzo acquirente dal convenuto stesso con atto trascritto successivamente alla trascrizione della domanda. Infatti, argomentano i giudici di legittimità, la domanda con la quale l'attore fa valere, in proprio favore, i limiti che, *ex lege*, vincolano le facoltà ricomprese nell'altrui diritto di proprietà denunziandone la violazione, non tende ad uno sterile accertamento del regime vincolistico e della sua violazione, bensì — attraverso la contestazione del fatto posto in essere dal convenuto come illegittimamente impositivo sul fondo dell'attore d'un peso non consentito in ragione della sussistenza dei limiti legali e la consequenziale richiesta di condanna all'eliminazione di quanto realizzato o d'inibitoria di quanto si vorrebbe realizzare in violazione degli stessi — tende a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione d'una servitù avente ad oggetto una situazione di fatto realizzata in contrasto con altra tutelata dal limite violato e, quindi, lesiva del corrispondente diritto al mantenimento della detta situazione *qua ante* ed al suo ripristino, onde va qualificata come *negatoria servitutis* e rientra, pertanto, nella previsione dell'art. 2653, n. 1, c.c.

<sup>105</sup> Secondo la costante Giurisprudenza, l'esercizio del diritto di riscatto (*ex art. 8 legge n. 590/1965*) produce non la risoluzione del contratto traslativo a favore del terzo e la contestuale formazione di un titolo di acquisto *ex nunc* in favore del riscattante, né un nuovo trasferimento del diritto sul bene del terzo acquirente al titolare del diritto di riscatto, ma la sostituzione con effetto *ex tunc* di detto titolare al terzo nella stessa posizione di questo nel negozio concluso, in conseguenza del potere attribuito al riscattante di determinare con una propria dichiarazione unilaterale recettizia, la modificazione subiettiva degli effetti traslativi del negozio di alienazione; ne deriva che la pronuncia la quale decida affermativamente sul valido esercizio di tale potere, ha natura di pronuncia di mero accertamento, cosicché non deve contenere condanna degli acquirenti a trasferire il fondo ma solo constatare il già avvenuto trasferimento e costituisce valido titolo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2651 c.c. (...). Trattandosi dunque nella specie di azione di accertamento del diritto di proprietà del riscattante, trova ad essa applicazione il disposto dell'art. 2653 n. 1), c.c. ("domanda diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e domanda diretta all'accertamento dei diritti stessi") nel cui ambito per l'appunto rientrano le domande giudiziali dirette all'accertamento del diritto di proprietà su beni immobili.

La giurisprudenza fa rientrare nell'ambito della disposizione di cui all'art. 2653 n. 1) c.c. anche la domanda di accessione invertita, poiché la domanda del proprietario del suolo occupato da terzi con una costruzione per far rimuovere la parte dell'edificio che insiste su parte del suo fondo ha natura reale e pertanto è trascrivibile ai sensi dell'art. 2653, n. 1, c.c..

Si ritiene parimenti trascrivibile ai sensi dell'art. 2653, n. 1, c.c. anche la domanda diretta ad accertare l'avvenuta usucapione<sup>106</sup>.

## N. 2)

### U. LA DOMANDA DI DEVOLUZIONE DEL FONDO ENFITEUTICO

Secondo l'art. 972 c.c. il concedente può chiedere la devoluzione del fondo enfiteutico quando l'enfiteuta abbia deteriorato il fondo o non lo abbia migliorato, oppure sia in mora nel pagamento dei canoni.

---

<sup>106</sup> Secondo App. Milano, 22.11.11.2006, in *Vita Notarile*, 2007, pag. 1063, si deve ritenere ammissibile la trascrivibilità delle domande dirette ad accertare l'intervenuta usucapione in virtù dell'espressa previsione di cui all'art. 2653, n. 1), c.c., formalità quest'ultima che potrà essere seguita — ricorrendone i presupposti — dalla trascrizione della successiva sentenza ex art. 2651 c.c. Bisogna precisare che detta formalità non esplicherà ovviamente la propria utilità ai fini dell'opponibilità ai terzi del diritto reale acquistato a titolo originario (ai sensi dell'art. 2644 c.c.) ma al differente scopo dell'estensibilità del giudicato che eviterà all'usucapiente di dover instaurare un eventuale giudizio nei confronti di un acquirente a titolo derivativo dall'usucapito. In tal modo si pone un freno alla proliferazione dei processi e, ancor prima, si garantisce una tutela effettiva sia all'usucapiente di fronte al rischio che l'usucapito si possa spogliare (anche solo in parte) dell'immobile "*de qua*", sia al terzo acquirente a titolo derivativo dall'usucapito che diversamente non avrebbe alcuno strumento per accertarsi dell'esistenza di un giudizio vertente proprio su quello stesso bene acquistato, laddove, in caso di vittoria dell'usucapito, l'acquisto intervenuto a titolo originario non sarà per definizione intaccabile da quello derivativo del terzo. Ciò significa che la suddetta trascrivibilità giova tanto a chi propone la domanda quanto, contemporaneamente, alla generale esigenza di certezza relativa alla circolazione dei beni alla cui tutela sono per l'appunto poste le norme in materia di trascrizione. Infine un'eventuale pretestuosità dell'azione giudiziale, se è vero che potrebbe potenzialmente recare pregiudizio al preteso usucapito (titolare formale) in quanto renderebbe alquanto difficoltosa la circolazione del relativo diritto dominicale, è anche vero che tale conseguenza economica ricorre in tutti i casi di trascrizione di una qualsiasi domanda giudiziale

La domanda di devoluzione del fondo enfiteutico si inquadra dunque nello schema generale della risoluzione per inadempimento e la pronuncia di devoluzione travolge tutti i diritti acquistati nei confronti dell'enfiteuta.

A tal proposito l'art. 2653, n. 2, c.c. precisa che la pronuncia di devoluzione ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno acquistato diritti dall'enfiteuta in base a un atto trascritto posteriormente alla trascrizione della domanda.

chi invece ha acquistato dall'enfiteuta e trascritto prima della trascrizione della domanda può valersi di questa situazione per eccepire il difetto di trascrizione della domanda stessa onde far dichiarare inopponibile nei suoi confronti il giudizio di devoluzione e la conseguente pronuncia<sup>107</sup>.

### **n. 3)**

#### **V. LE DOMANDE E LE DICHIARAZIONI DI RISCATTO NELLA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Devono trascriversi *ex art.* 2653, n. 3, c.c. le domande e le dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili.

L'ambito di applicazione della norma in esame sembra essere circoscritto al riscatto convenzionale *ex art.* 1500 c.c.<sup>108</sup>.

---

<sup>107</sup> Secondo FERRI L., *La Trascrizione, cit.*, pag 273, il giudicato è per lui *tamquam non esset*, perché l'attore non ha adempiuto all'onere di una tempestiva trascrizione.

<sup>108</sup> Trib. Milano 21.6.1982, in *Rivista Notarile*, 1983, pag. 951 e ss., afferma che la testuale formulazione della norma che fa esclusivo richiamo alle dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili, a norma quindi degli artt. 1500 ss. c.c., sia ad ulteriore conferma della specificità della previsione, la stessa Relazione del Guardasigilli al Libro del codice civile "della tutela dei diritti" paragrafo 21, nella quale infatti la materia oggetto della norma è inequivocabilmente individuata

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<sup>109</sup>.

Il ritardo del venditore riscattante nell'adempiere all'onere della pubblicità, si traduce nella inopponibilità verso il terzi del riscatto stesso.

Il diritto di riscatto va normalmente esercitato contro il compratore e dunque la domanda di riscatto va proposta e trascritta contro di lui.

Ciò potrà avvenire anche se il compratore abbia alienato la cosa, e l'alienazione sia stata trascritta prima della trascrizione della domanda, perché l'art. 1504 2° comma stabilisce che il riscatto deve essere esercitato in confronto del terzo acquirente solo se l'alienazione è stata notificata al venditore.

---

nella vendita con patto di riscatto ("una opportuna innovazione ... consiste nell'aver disposto la trascrizione delle domande o delle dichiarazioni di riscatto nella compravendita immobiliare; è infatti utile per i terzi conoscere se la vendita, alla quale ineriva il patto di riscatto, sia o meno risolta, se in altri termini il venditore abbia o no esercitato il diritto di riscatto per rendere possibile l'attuazione pratica di questa norma, il libro delle obbligazioni ha opportunamente stabilito che la dichiarazione deve essere fatta per iscritto sotto pena di nullità ... l'efficacia risolutiva del patto di riscatto non ha limiti se la trascrizione della dichiarazione di riscatto della domanda per ottenerla avviene entro sessanta giorni dal giorno della scadenza del termine per l'esercizio del riscatto medesimo; trova invece un ragionevole limite se entro quel termine di sessanta giorni, che appare congruo in tutti i casi, colui che ha proceduto al riscatto non ha curato di renderlo pubblico, e se frattanto siano stati resi pubblici diritti acquistati da terzi nei confronti del compratore.

<sup>109</sup> Dunque, se il diritto di riscatto è esercitato entro il termine stabilito (art. 1503) e la trascrizione della relativa domanda o dichiarazione compiuta entro i sessanta giorni successivi (art. 2653, n. 3)), il riscatto esplica tutta la sua efficacia anche nei confronti dei terzi che abbiano acquistato diritti sulla cosa dal compratore, ed anche se questi diritti siano stati resi pubblici. Se, viceversa, la pubblicità della dichiarazione o domanda di riscatto è compiuta tardivamente, allora l'efficacia retroattiva reale del riscatto resta paralizzata di fronte ai terzi che hanno acquistato (dal compratore) dopo la scadenza del termine, e trascritto prima della trascrizione della dichiarazione o della domanda giudiziale di riscatto.

## N. 5)

### Y. GLI ATTI E LE DOMANDE CHE INTERROMPONO IL CORSO DELL'USUCAPIONE DI BENI IMMOBILI

L'art. 2653 n. 5) c.c. prescrive la trascrizione degli atti e delle domande che interrompono il corso dell'usucapione e che l'interruzione non ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base a un atto trascritto o iscritto, se non dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda.

La giurisprudenza più risalente ha fornito della norma in commento una interpretazione restrittiva basata sulla formulazione letterale della stessa, affermando che l'onere della trascrizione per le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili si riferisce solo all'usucapione della proprietà e non anche all'usucapione di altri diritti reali immobiliari, in mancanza di una espressa previsione in tal senso<sup>110</sup>.

I commentatori della pronuncia testé citata hanno criticato le argomentazioni dei giudici, affermando invece che se vi fosse l'esclusione in parola vi sarebbe una espressa esclusione della estensibilità ai primi

---

<sup>110</sup> Cass. 22.4.1980, n. 2592, in Vita Notarile, 1980, pag. 772 e s. ha precisato che la disposizione del n. 5 dell'art. 2653 c.c. costituisce deroga al principio generale fissato dall'art. 813 c.c., come è reso evidente dal fatto che essa si trova nel contesto di un articolo che al n. 1 fa espresso richiamo ai diritti reali di godimento su beni immobili e in un sistema codificato che (vedi art. 1155 c.p.c.) non manca di stabilire espressamente l'identità di trattamento per gli acquirenti della proprietà e per quelli dei diritti reali di godimento: non resti che soggiungere, a conferma di tali rilievi, che infatti l'art. 1158 c.c., relative all'usucapione, è intestato "Usucapione dei beni immobili e dei diritti real immobiliari" e la relativa disposizione distingue, in relazione all'acquisto per usucapione, l'acquisto della proprietà e quello degli altri diritti reali immobiliari. E cioè evidente che, allorché, in tema di usucapione, la norma si riferisce ai beni immobili, essa attiene esclusivamente all'usucapione della proprietà mentre all'usucapione di altri diritti reali di godimento essa si riferisce solo allorché espressamente fa di essi menzione.

della disciplina dettata per il secondo, con la conseguenza che a nulla rileva la differente formulazione tra il n. 1 ed il n. 5 dell'art. 2653 c.c.<sup>111</sup>.

La giurisprudenza più recente, facendo proprie le indicazioni della dottrina, ha mutato il proprio orientamento stabilendo che l'art. 2653, n. 5, c.c., a norma del quale debbono essere trascritti gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili a pena di inopponibilità ai terzi dei predetti atti, si riferisce anche agli atti interruttivi della usucapione di diritti reali limitati<sup>112</sup>.

Le domande interruttive dell'usucapione sono la domanda giudiziale di rivendicazione e la *negatoria servitutis*, azioni delle quali è già prevista la trascrizione *ex art.* 2653, n. 1, c.c.

Si riteneva che tra gli atti interruttivi dell'usucapione che devono essere resi pubblici con il sistema della trascrizione immobiliare non vi fosse il riconoscimento fatto dal possessore del diritto del proprietario (art. 2944 ce) sul presupposto secondo la quale l'art. 2653 n. 5 c.c. si riferisce alla interruzione che si opera da parte di chi contrasta il corso dell'usucapione al possessore a salvaguardia dei terzi che da costui abbiano acquistato

---

<sup>111</sup> TRIOLA, cit, pag.772.

<sup>112</sup> Cass. 23.12.1994, n. 11124, in Giustizia Civile, 1995, I, pag. 679 e s. ha osservato come, stante lo stesso art. 2653 n. 5, c.c., nella seconda parte, fa generico riferimento ai "diritti" e che l'espressione "usucapione di beni immobili", per la sua genericità, può di per sé essere riferita anche alla usucapione di diritti reali limitati. Inoltre di fronte al principio generale stabilito dall'art. 813 c.c., secondo il quale le disposizioni concernenti i beni immobili si applicano anche ai diritti reali che hanno per oggetto beni immobili e alle relative azioni "salvo che dalla legge risulti diversamente", la esclusione della equiparazione a determinati fini richiede una espressa previsione. Dunque in presenza del principio generale stabilito dall'art. 813 c.c., la espressa menzione, in alcune disposizioni, dei diritti reali limitati assieme alla proprietà (art. 1158, comma 2; art. 2653 n. 1 c.c.) va considerata come superflua riaffermazione di tale principio e non come argomento per desumerne la inapplicabilità nelle ipotesi in cui la espressa menzione manchi. In effetti poi nessun argomento viene addotto per giustificare una disparità di trattamento degli atti interruttivi a seconda che si riferiscano alla usucapione della proprietà o di diritti reali di godimento

diritti e non al caso del riconoscimento proveniente dallo stesso possessore che, col fatto proprio, interrompa il corso della prescrizione che si maturava a suo favore.

E' invece preferibile ritenere che tra i vari atti interruttivi della usucapione previsti dagli articoli 2943 e 2944 c.c. l'unico sicuramente trascrivibile *ex* art. 2653 n. 5 c.c. sembra essere il riconoscimento del diritto e che diversamente opinando si dovrebbe dubitare della stessa utilità della norma in questione<sup>113</sup>.

Non è invece soggetta ad alcuna forma di pubblicità la interruzione naturale del possesso, cioè il fatto che il possessore sia rimasto privo per oltre un anno del possesso di cui all'art. 1167 c.c.<sup>114</sup>.

Quanto agli effetti della trascrizione in parola, la norma dispone che l'interruzione dell'usucapione non ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base a un atto trascritto o iscritto, se non dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda<sup>115</sup>.

Si ritiene<sup>116</sup> che in questo caso l'acquirente del possessore il cui possesso è stato interrotto non acquisti effettivamente il diritto avendo acquistato *a*

---

<sup>113</sup> Cfr. Cass. 23.12.1994, n. 11124, in *Giustizia Civile*, 1995, I, pag. 680.

<sup>114</sup> FERRI L., 1955, *cit.*, pag. 279.

<sup>115</sup> Se la domanda non viene trascritta, l'interruzione rimane pienamente efficace fra le parti anche senza pubblicità, ma non è opponibile al terzo che abbia acquistato dal possessore e trascritto prima della trascrizione della domanda o dell'atto interruttivo, il quale può eccepire il difetto di trascrizione dell'atto interruttivo ed ottenere così che il giudice decida giudicando come se l'atto interruttivo non fosse stato posto in essere.

<sup>116</sup> FERRI L., 1955, *cit.*, pag. 279.

*non domino* , tuttavia il proprietario è destinato a soccombere qualora l'atto interruttivo non sia stato reso pubblico<sup>117</sup>.

### 3. L'ESECUZIONE DELLA TRASCRIZIONE

La trascrizione delle domande giudiziali si esegue senza necessità di alcun provvedimento del giudice<sup>118</sup>.

Per la trascrizione delle domande giudiziali è essenziale riportare con esattezza nella nota il contenuto della domanda<sup>119</sup>.

L'importanza della completa e puntuale indicazione nella nota del contenuto della domanda da trascrivere deriva dal fatto che, al fine dell'opponibilità della sentenza ai terzi successori, è necessario che vi sia perfetta coincidenza tra la domanda, quale risulta riportata nella nota di trascrizione, e la pronuncia giudiziale che conclude il processo<sup>120</sup>.

<sup>117</sup> Lo scopo della norma che commentiamo è, secondo la relazione al re, quello di "tutelare i terzi contro l'insidia di atti interruttivi a loro ignoti".

<sup>118</sup> E' stata proposta questione di legittimità costituzionale dell'art. 2668 c.c. nella parte in cui non assoggetta la trascrizione della domanda giudiziale alla disciplina del procedimento cautelare uniforme di cui agli artt. 669-bis ss. c.p.c., la quale prevede che il provvedimento cautelare è concesso dal giudice, ma in realtà l'art. 669-*quaterdecies* c.p.c. ammette l'applicabilità di tale disciplina alle misure cautelari regolate dal codice civile in quanto compatibili e la trascrizione della domanda giudiziale tende anche alla sua funzione tipica a tutelare i terzi, funzione di natura sostanziale che, siccome non mira a tutelare la parte di un giudizio, non è riconducibile alla tutela cautelare di cui agli artt. 669-bis ss.. Su questi presupposti Corte cost. 6.12.2002, n. 523, in *FI*, 2003, 1, pag. 1974 e s., ha rigettato la questione sollevata.

<sup>119</sup> Cass. 8.1.1981, n. 158, in *Giustizia Civile*, 1981, I, pag. 1713, ha chiarito come ai fini della validità della trascrizione non possono richiedersi indicazioni diverse da quelle espressamente previste dalla legge ed è sufficiente che le risultanze della nota consentano di individuare, senza incertezza, gli elementi essenziali del titolo ed in particolare i soggetti e l'oggetto cui esso si riferisce e l'essenza e la natura della situazione giuridica che si è inteso o si intende costituire: ne segue che per la validità della trascrizione di una domanda giudiziale non occorre la specifica menzione nella nota degli elementi di eventuali atti da cui deriverebbero il titolo dedotto in domanda, essendo sufficiente la completa indicazione della domanda formulata con l'atto di citazione (art. 2658, 2° comma e art. 2659 n. 2 c.c.), con le dovute precisazioni in ordine alla natura ed alla situazione del bene.

<sup>120</sup> Perché la trascrizione delle domande giudiziali possa produrre gli effetti previsti dall'art. 2652 c.c. è necessario che vi sia stretta e precisa correlazione tra la domanda, quale risulta riportata nella nota di trascrizione, e la pronuncia giudiziale, che, definendo il processo, si vuole opporre ai terzi che abbiano nel frattempo acquistato diritti sull'immobile. In questo senso è la costante giurisprudenza di questa Corte regolatrice (...). La materia della trascrizione è dominata infatti da un rigoroso formalismo; e di tale principio la surriportata affermazione non è che una logica conseguenza. La trascrizione vale infatti a mettere sull'avviso colui che acquisti un immobile, circa il fatto che esiste un altro soggetto che sull'immobile stesso accampa delle pretese. Orbene, tale avviso non può essere generico, ma deve essere specifico; l'aspirante acquirente deve in altri termini essere messo al corrente di quali pretese il terzo accampi nei confronti dell'immobile, in modo da

Per la trascrizione delle domande giudiziali, l'art. 2658 comma 2 c.c. richiede la presentazione, unitamente alla nota, di copia autentica del documento che la contiene, munito della relazione di notifica alla controparte l'assenza della quale preclude la possibilità di trascrivere la domanda giudiziale<sup>121</sup>.

Dunque, nella nota andrà indicata non la data della domanda, ma quella della notifica<sup>122</sup>.

Tale disposizione deve essere naturalmente coordinata con le norme processuali, per cui la relazione di notifica non sarà necessaria in tutti quei casi in cui le norme processuali non la prescrivono.

Quando si tratti di notificazione a mezzo del servizio postale, occorre integrare la relazione dell'ufficiale giudiziario con l'avviso di ricevimento del piego raccomandato.

Invece, nel caso di contumacia di una delle parti, sussiste l'obbligo di notifica della comparsa di intervento, considerando che la comparsa di

---

poter valutare la loro eventuale fondatezza od infondatezza, chiedere notizie e spiegazioni al venditore, ecc. In questo senso, la nota di trascrizione della domanda giudiziale deve essere precisa e specifica, e la sentenza, per potersi ricollegare alla trascrizione della citazione, deve presentare una perfetta coincidenza con la citazione stessa, sì che si possa affermare che è stata accolta proprio quella domanda per cui era intervenuta la trascrizione. Cfr. Cass. 6.5.1978, n. 2178, in *FI*, 1978, I, pag. 1655. Conf. Cass. 23.6.1976, n. 2340, in *Repertorio della Giurisprudenza Italiana*, 1976, voce *Trascrizione*, pag. 15 e Cass. 18.5.2001, n. 6851, in *Vita Notarile*, 2001, pag.829.

<sup>121</sup> In questo senso Trib. Milano 25.2.2010, in *FI*, 2010, I, pag. 2565.

<sup>122</sup> Circ. Ministero delle Finanze 2.5.1995, n. 128 ha chiarito che come data dell'atto deve essere indicata quella della stipulazione per gli atti pubblici e per i pubblici amministrativi, della deliberazione per le sentenze e gli altri atti giudiziari, della autentica per le scritture private autenticate anche se depositate con verbale agli atti di un notaio o altro pubblico ufficiale (per quelle autenticate in tempi successivi la data da riportare è quella dell'ultima autentica); la data della emanazione per i provvedimenti amministrativi e della sentenza per le scritture con sottoscrizione accertata giudizialmente, indicando eventualmente nel quadro D la data della privata scrittura. Per le domande giudiziali e per i pignoramenti, invece, come data va indicata quella della notifica (ovvero dell'ultima notifica nel caso di notifica a più soggetti) posto che l'atto è trascrivibile solo a notifica avvenuta (art. 2658 c.c. e art. 555 c.p.c.)

intervento sostituisce, nell'intenzione del legislatore, la citazione, quale atto introduttivo del giudizio nei confronti del terzo<sup>123</sup>.

Considerando il soggetto che propone la domanda, la dottrina<sup>124</sup> ha rilevato alcune ipotesi "anomale" di trascrizione e precisamente alle domande proposte da parte del compratore nei confronti del venditore di una domanda giudiziale volta ad ottenere la risoluzione o la rescissione del contratto ai sensi dell'art. 2652 n. 1 c.c., l'accertamento della simulazione del contratto ai sensi dell'art. 2652 n. 4 c.c., la pronuncia della nullità o dell'annullamento del contratto ai sensi dell'art. 2652 n. 6 c.c., ovvero da parte del promittente venditore nei confronti del promissario acquirente di una domanda giudiziale volta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre ai sensi dell'art. 2652 n. 2 c.c., o ancora da parte del venditore nei confronti del compratore di una domanda giudiziale volta ad ottenere l'accertamento giudiziale della autenticità della sottoscrizione di scrittura privata in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o a iscrizione ai sensi dell'art. 2652 n. 3 c.c.

Mentre nelle prime ipotesi l'anomalia è quella in cui è il compratore ad agire nei confronti del venditore, nelle seconde è, al contrario, quella in cui è il venditore ad agire nei confronti del compratore.

<sup>123</sup> Cass. 3.2.1993, n. 1296, in *Repertorio della Giurisprudenza Italiana*, 1993, v. *Trascrizione*, pag. 33, sostiene che ai fini della trascrizione della domanda giudiziale, l'art. 2658 c.c. richiede la presentazione di copia autentica del documento che la contiene, munito della relazione di notificazione alla controparte, dalla quale può prescindere soltanto per quelle domande la cui presentazione è ammessa mediante comparsa depositata in udienza; ne consegue che, sussistendo, nel caso di contumacia di una delle parti, l'obbligo di notificazione della comparsa di intervento — giacché il contumace deve essere informato della presenza nel processo di una nuova parte, anche se questa non propone domanda autonoma e si limita ad associarsi a quelle proposte da altre parti — deve negarsi validità alla trascrizione della domanda contenuta nella comparsa stessa che non sia stata notificata al contumace.

<sup>124</sup> FABIANI e PROTO PISANI, 2004, pag.146.

Tale anomalia si può sintetizzare nella proposizione della domanda da parte del soggetto non destinatario del prodursi dell'effetto acquisitivo in caso di accoglimento della domanda.

Tale "anomalia" non può verificarsi anche con riferimento alle "domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori" di cui al n. 5 dell'art. 2652 c.c., in quanto in tal caso, chiaramente, unico legittimato ad agire in giudizio è il creditore che lamenta di avere subito tale pregiudizio, ossia il soggetto destinatario del prodursi dell'effetto acquisitivo in caso di accoglimento della domanda.

Ora tali anomalie incidono in maniera assai significativa sulle modalità di esecuzione della pubblicità immobiliare:

Acquista infatti fondamentale rilevanza stabilire se la regola da seguirsi a tal fine sia: quella secondo la quale la trascrizione dovrebbe sempre essere effettuata "a favore" del soggetto che propone la domanda (attore) e contro quello nei cui confronti la domanda è proposta (convenuto), oppure a favore del soggetto in capo al quale si produce l'effetto acquisitivo, in caso di accoglimento della domanda, anche se questi non sia il soggetto che l'ha proposta (attore) ma quello nei cui confronti la domanda è stata proposta (convenuto), e contro il soggetto in capo al quale invece, nella medesima ipotesi di accoglimento della domanda, tale effetto acquisitivo viene meno.

si pensi, a titolo esemplificativo, alla proposizione di una domanda di accertamento giudiziale della autenticità della sottoscrizione di scrittura privata da parte del venditore nei confronti del compratore.

E' preferibile ritenere che la regola di carattere generale da osservarsi nella trascrizione delle domande giudiziali è quella che impone di guardare al contenuto della domanda, e dunque anche agli effetti che la relativa sentenza è destinata a produrre in caso di accoglimento della domanda, dunque parlare più correttamente di alla proposizione della domanda da parte del soggetto non destinatario del prodursi dell'effetto acquisitivo in caso di accoglimento della domanda.

Ai sensi dell'art. 2657 c.c. la trascrizione non può eseguirsi se non in forza sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente; dunque, laddove la scrittura privata non sia autenticata nei modi previsti dalla legge, tale documento costituirà titolo idoneo per la trascrizione solo dopo che l'autenticità delle sottoscrizioni sia stata accertata giudizialmente

#### 4. L'ANNOTAZIONE E LA CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DI DOMANDE GIUDIZIALI

L'articolo 2654 c.c. Prevede che la trascrizione degli atti e delle domande indicati nei due articoli precedenti deve essere anche annotata in margine alla trascrizione o iscrizione , quando si riferisce ad un atto trascritto o iscritto.

L'oggetto dell'annotazione non è l'atto o la domanda giudiziale, ma la loro trascrizione, essendo l'annotazione una forma di pubblicità destinata a rendere noto ai terzi che è stata eseguita un'altra formalità<sup>125</sup>.

La trascrizione della domanda giudiziale viene fatta contro chi risulta proprietario, mentre l'annotazione della trascrizione già effettuata viene fatta in calce alla nota di trascrizione dell'atto stesso, trascritto contro l'attore e a favore del convenuto, in modo da informare i terzi della pendenza del giudizio anche qualora le visure ipotecarie dovessero avere come termine di riferimento solo le trascrizioni a favore del convenuto.

La annotazione non può essere considerata equipollente della trascrizione proprio perché viene presa in calce ad una trascrizione contro il convenuto, contro il quale la domanda è stata trascritta<sup>126</sup>.

E' stato giustamente osservato che le uniche domande che non sono soggette ad annotazione sono quelle di rivendica e di accertamento della

---

<sup>125</sup> L. FERRI, *Trascrizione Immobiliare, cit.*, pag 298.

<sup>126</sup> TRIOLA, *La Trascrizione, cit.*, pag. 303.

proprietà, poiché non riguardano un atto trascritto ma il presupposto del possesso da parte del convenuto<sup>127</sup>.

Non devono essere annotate nemmeno le domande dirette ad ottenere l'accertamento delle sottoscrizioni poiché l'atto cui si riferiscono non è stato ancora trascritto.

L'art. 17 comma 2 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 ha prescritto che per richiedere l'annotazione deve presentarsi la nota in duplice esemplare, disposizione forse superflua visto che già l'art. 2656 c.c. prescrive che l'annotazione si esegue secondo le norme stabilite per la trascrizione, in quanto applicabili.

A seguito della scomparsa del registro particolare, nel quale venivano trascritte le note, l'annotazione non viene più eseguita a margine della relativa formalità, poiché l'art. 19 della detta legge prevede che le annotazioni sono eseguite in calce alle note originali, mediante indicazione della natura, della data e del numero particolare della formalità di annotazione.

Anche la cancellazione è una forma di pubblicità accessoria, in quanto presuppone la preesistenza di una trascrizione cui accede<sup>128</sup>.

La cancellazione è, però, una forma di pubblicità negativa poiché con essa si rende pubblico che una determinata trascrizione deve considerarsi come

---

<sup>127</sup> MAIORCA C., *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, in *Codice Civile, Commentario diretto da Mariano d'Amelio*, Libro della tutela dei diritti, Barbera, Firenze, 1943, pag. 266.

<sup>128</sup> NATOLI U., *Trascrizione*, in *Commentario del codice civile*, Torino, 1971, Utet editore, pag. 229.

giuridicamente inesistente, cioè tende a far risaltare la irrilevanza originaria o sopravvenuta della sola trascrizione, e ciò anche in casi di accoglimento della domanda.

Sul piano della efficacia mentre alla mancata annotazione conseguono gli effetti di cui all'art. 2655, c. 3°, c.c., l'omissione della cancellazione può solo comportare una difficoltà di fatto per la alienazione del bene con riferimento al quale la trascrizione è stata effettuata.

Si tratta di una iscrizione in calce alla trascrizione analoga alla annotazione, ma distinta non soltanto perché il procedimento per la cancellazione è circondato da maggiori cautele e garanzie, ma anche perché si tratta di una forma di pubblicità che produce l'effetto di eliminare una trascrizione, che al limite dovrà essere legittimamente rinnovata con effetti dal momento in cui avviene la rinnovazione<sup>129</sup>.

Si ritiene che alla cancellazione delle domande giudiziali siano applicabili le norme dettate in tema di cancellazione delle ipoteche.

Poiché l'art. 2882 c.c., in tema di cancellazione dell'iscrizione, parla di presentazione di atto contenente il consenso del creditore e non richiede alcun altro documento e l'art. 2656 c. c. stabilisce che l'annotazione si esegue secondo le norme stabilite per la trascrizione, mentre tace sulla forma della cancellazione, tutto ciò lascerebbe supporre che le forme per la

---

<sup>129</sup> MAIORCA C., *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, in *Codice Civile, Commentario diretto da Mariano d'Amelio*, Libro della tutela dei diritti, Barbera, Firenze, 1943, pag. 302.

trascrizione ed in particolare quelle relative alla presentazione delle note, non sarebbero applicabili alla cancellazione.

Una conferma di tale conclusione è data dal fatto che, a differenza di quanto è previsto per le annotazioni, non esiste un registro particolare per le cancellazioni.

La cancellazione è espressamente prevista per le domande giudiziali, il pignoramento, il sequestro giudiziario e conservativo, il che è coerente con la natura temporanea del fatto che tali atti rendono pubblico.

Si è ritenuto che siccome la legge prevede l'annotazione in casi come l'annullamento, la rescissione, la risoluzione, la revocazione, il verificarsi della condizione, non vi è ragione di far ricorso anche alla cancellazione e creare in tal modo un inutile doppione, specie se si considera che la cancellazione, producendo effetti maggiori dell'annotazione, renderebbe quest'ultima del tutto superflua.

Secondo una parte della dottrina<sup>130</sup> la cancellazione deve essere considerata come una misura di ordine generale, che può riguardare ogni sorta di trascrizione o annotazione, quando le stesse siano da considerare praticamente inutili, poiché non vi è ragione di considerarla disciplinata da norme eccezionali.

---

<sup>130</sup> PUGLIATTI S., *La trascrizione. L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità patrimoniale*, Milano, 1989, Giuffrè editore, p. 408. Cfr. anche CORRADO R., *La pubblicità nel diritto privato*, Torino, 1947, Giappichelli editore, pag. 429.

Ciò viene ritenuto in contrasto con l'assunto della eccezionalità delle norme in tema di trascrizione. E con il fatto che quando il legislatore ha disposto la cancellazione come forma pubblicitaria per un dato evento, lo ha fatto espressamente<sup>131</sup>.

La cancellazione riguarda, innanzitutto, le domande giudiziali e le relative annotazioni (art. 2668, c. 1° , c.c.)<sup>132</sup>.

In base all'art. 2668, comma 1 c.c. la cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli artt. 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue, innanzitutto, quando è debitamente consentita dalle parti interessate.

Per quanto venga usato il plurale, è da ritenere sufficiente il consenso del solo attore<sup>133</sup>.

Si sostiene che l'attore non potrebbe consentire alla cancellazione della domanda senza rinunciare anche al giudizio<sup>134</sup>.

Si può peraltro replicare che se l'ipotesi della cancellazione per rinuncia al giudizio è espressamente disciplinata dall'art. 2668, c. 2° , c.c., ciò significa

---

<sup>131</sup> TRIOLA, *La Trascrizione*, cit., pag. 362.

<sup>132</sup> Il fatto che sia stata prevista la cancellazione sia della trascrizione della domanda che della annotazione della stessa dipende dal fatto che la prima è una trascrizione autonoma, mentre la seconda viene effettuata a margine della trascrizione dell'atto cui la domanda si riferisce; ne consegue che, ad es., chi fosse interessato all'acquisto di un immobile trasferito in base a titolo la cui validità è stata contestata con domanda giudiziale trascritta, ma rigettata, ove non fosse prevista anche la cancellazione della annotazione a margine di tale titolo, effettuando una visura «a favore» del suo potenziale dante causa non potrebbe venire a conoscenza del rigetto della domanda in questione, dal momento che la cancellazione è stata effettuata con riferimento alla trascrizione presa «contro» tale soggetto.

<sup>133</sup> Il consenso alla cancellazione (che deve risultare da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c. c. ) è una vera e propria manifestazione di volontà negoziale, per la quale si richiede la capacità di agire ed il potere di disporre del processo, per cui non potrebbe essere manifestato dal difensore, a meno che la parte non gli abbia conferito espresso incarico.

<sup>134</sup> L. FERRI, *Trascrizione Immobiliare*, cit., pag. 298. *Contra* TRIOLA, *La Trascrizione*, cit., pag. 362, nel senso indicato nel testo.

che il consenso alla cancellazione previsto dal c. 1° deve avere un campo di applicazione diverso e quindi non deve essere necessariamente accompagnato dalla rinuncia alla domanda.

In base all'art. 2668 comma 1, c. c. si può procedere alla cancellazione delle domande giudiziali quando la stessa è ordinata con sentenza passata in giudicato mentre il comma 2° della stessa disposizione precisa che tale cancellazione deve essere giudizialmente ordinata qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti<sup>135</sup>.

Contrariamente a quanto a prima vista può sembrare, la cancellazione, se disposta con l'ordinanza che dichiara l'estinzione del processo, non può essere eseguita immediatamente<sup>136</sup>.

La cancellazione deve essere ordinata dal giudice del merito anche di ufficio con la pronuncia di rigetto della domanda medesima, anche in caso di contumacia del convenuto ed anche nel caso in cui il giudizio prosegua in ordine a domande diverse da quelle alla quale si riferisce la trascrizione.

---

<sup>135</sup> Secondo Cass. 4 maggio 1994, n. 4331, in *Foro it.*, 1994, I, c. 3035, la declaratoria di cessazione della materia del contendere costituisce titolo per la cancellazione della trascrizione della domanda, in considerazione della sostanziale assimilabilità di una pronuncia siffatta all'ipotesi di estinzione del processo per rinuncia all'azione.

<sup>136</sup> TRIOLA, *La Trascrizione, cit.*, pag. 362, evidenzia come originariamente contro l'ordinanza in questione non era prevista alcuna impugnazione e quindi essa, per la parte relativa alla cancellazione della trascrizione, era immediatamente eseguibile. Per tale motivo il legislatore si è preoccupato di chiarire solo per la cancellazione disposta con sentenza che la stessa non è eseguibile che a seguito della formazione del giudicato sul rigetto della domanda. Introdotto ora con l'art. 308 c.p.c. il reclamo contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione del processo, sul quale il collegio, se l'accoglie, provvede con sentenza (contro la quale è esperibile il ricorso per Cassazione ex art. 111 Cost.), in base ad una interpretazione logicosistemica è da ritenere che solo con la definitività della pronuncia dichiarativa della estinzione del processo si può eseguire la cancellazione della trascrizione in essa contenuta.

A differenza di quanto affermato dalla giurisprudenza<sup>137</sup> è preferibile ritenere che l'ordine di cancellazione non possa ritenersi implicito nella sentenza di rigetto, anche per non gravare il conservatore dell'incombente di dover controllare il contenuto delle sentenze, anche se così ritenendo si pone il problema della situazione che si determina nel caso in cui la sentenza, pur rigettando la domanda, non ordina la cancellazione della trascrizione<sup>138</sup>.

In ogni caso nulla vieta di chiedere, in un giudizio autonomo, rispetto a quello originato dalla domanda trascritta, la cancellazione della trascrizione di una domanda giudiziale che si assume illegittimamente eseguita.

La cancellazione della trascrizione di una domanda giudiziale non può essere disposta con provvedimento di urgenza, da un lato, perché lo stesso non si limiterebbe ad assicurare (in tutto o in parte) gli effetti della futura (ma eventuale) decisione di merito favorevole al richiedente, ma presupporrebbe senz'altro il rigetto della stessa, e, dall'altro, perché l'art.

---

<sup>137</sup> Per la S. C., poiché la cancellabilità della trascrizione della domanda discende *ope legis* dal passaggio in giudicato della sentenza che quella domanda rigetta, l'ordine di eseguire tale cancellazione può ritenersi implicito, purché emerga da tutto l'insieme della decisione, anche nelle sentenze che omettano di pronunciare specificamente sulla cancellazione della trascrizione. Cfr. Cass. 22 gennaio 1953, n. 164. Nel senso che l'inefficacia della trascrizione della domanda giudiziale non richiede necessariamente una pronuncia di cancellazione, ma scaturisce automaticamente dall'esito negativo del processo, cfr.: Cass. 15 ottobre 1957, n. 3842, in *Foro it.*, 1958, I, c. 736; Cass. 24 giugno 1967, n. 1570, in *Riv. dir. ipotecario*, 1969, p. 100.

<sup>138</sup> Si è, in proposito, sostenuto che la domanda di cancellazione potrebbe essere proposta in sede di giurisdizione volontaria, al che è facile replicare che non si vede quale sia il fondamento normativo di tale soluzione. Maggiore fondamento sembra avere la tesi della possibilità, a tenore dell'art. 287 c.p.c., di una correzione della sentenza che, pur respingendo la domanda, non ne abbia ordinato la cancellazione, essendo tale mancanza una pura omissione materiale. Per la S. C., poiché la cancellabilità della trascrizione della domanda discende *ope legis* dal passaggio in giudicato della sentenza che quella domanda rigetta, l'ordine di eseguire tale cancellazione può ritenersi implicito, purché emerga da tutto l'insieme della decisione, anche nelle sentenze che omettano di pronunciare specificamente sulla cancellazione della trascrizione. Cfr. Cass. 22 gennaio 1953, n. 164. Nel senso che l'inefficacia della trascrizione della domanda giudiziale non richiede necessariamente una pronuncia di cancellazione, ma scaturisce automaticamente dall'esito negativo del processo, cfr.: Cass. 15 ottobre 1957, n. 3842, in *Foro it.*, 1958, I, c. 736; Cass. 24 giugno 1967, n. 1570, in *Riv. dir. ipotecario*, 1969, p. 100.

2668, c. 1°, c. c. prevede che la cancellazione della trascrizione può avvenire solo con sentenza passata in giudicato, il che esclude la idoneità di un provvedimento di urgenza e tale norma, per il suo carattere eccezionale, in quanto rappresenta una deroga al divieto per il giudice ordinario di ordinare un facere alla pubblica amministrazione, non può essere estesa in via analogica ad ipotesi non espressamente previste.

In senso contrario alla ammissibilità di un provvedimento di urgenza che imponga la cancellazione della trascrizione di una domanda si è anche osservato la «cautela» stragiudiziale che si concreta nella trascrizione della domanda giudiziale «resiste» ai poteri cautelari del giudice<sup>139</sup>.

L'art. 2668, e 1°, c. c. si occupa solo delle domande previste dai precedenti artt. 2652 e 2653.

In giurisprudenza si ammette che la cancellazione della trascrizione di una domanda giudiziale possa essere richiesta dalla parte anche quando tale trascrizione sia illegittima ed è comunque più esatto ritenere che se il legislatore nell'articolo 2668, c. 1°, c.c. ha espressamente previsto la cancellazione delle domande la cui trascrizione sia legittima, a maggior

---

<sup>139</sup> Cfr. E. CANAVESE, *Brevi note sulla concedibilità di un provvedimento d'urgenza che disponga la cancellazione della trascrizione di una domanda giudiziale*, in *Giur. it.*, 2000, 164, il quale ritiene che una diversa soluzione sembra possibile solo nel caso in cui l'attore proceda alla trascrizione di una domanda che non rientri tra quelle tassativamente previste dagli artt. 2652 e 2653 c.c.: in una simile ipotesi l'attore esercita un potere che la legge non gli riconosce e una tutela in via cautelare delle ragioni del convenuto non può essere esclusa a priori: mancando nella ipotesi di trascrizione illegittima di domanda giudiziale la disciplina che giustifica la non concedibilità di un provvedimento cautelare che ordina la cancellazione della trascrizione, si riespande il potere cautelare generale del giudice, né, per le ragioni esposte, sembra essere di ostacolo a questa riespansione l'irreversibilità degli effetti che potrebbero conseguire ad un ordine di cancellazione della trascrizione dato in via di urgenza.

ragione deve potersi disporre la cancellazione delle trascrizioni eseguite illegittimamente<sup>140</sup>.

## **5. LA DURATA DELL'EFFICACIA E LA RINNOVAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI**

Con l'art. 2668-bis c.c., aggiunto dall'art. 62 l. 18.6.2009, n. 69, Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile, il legislatore ha introdotto un limite alla durata dell'efficacia della trascrizione delle domande giudiziali, limite finora inesistente.

Detto termine di durata è stato fissato in venti anni, analogamente a quanto già previsto dall'art. 2847 c.c. in materia di ipoteca.

Evidentemente la *ratio legis* è quella di tutelare la certezza dei traffici giuridici, fissando un limite temporale agli effetti pregiudizievoli della trascrizione delle domande giudiziali ed evitando in tal modo ricerche troppo risalenti nel tempo da parte dei terzi interessati:

la *ratio* dell'intervento legislativo in esame è, dunque, conforme a quella sottesa alla previsione di cui all'art. 2878, n. 2, c.c. nella parte in cui dispone l'estinzione dell'ipoteca per effetto della mancata rinnovazione entro il termine di vent'anni dall'iscrizione, che, conformemente a quanto ritenuto dalla prevalente dottrina, risponderebbe, per l'appunto, all'esigenza

---

<sup>140</sup> TRIOLA, *La Trascrizione*, cit., pag. 368.

di non rendere troppo complesse le visure ipotecarie da parte dei terzi, imponendo ricerche eccessivamente risalenti nel tempo.

Ciò nonostante, talvolta, nelleffettuare dette indagini, è comunque necessario spingersi oltre il ventennio per il rinvenimento di determinate formalità (es. vincoli artistici e/o culturali, talune peculiari ipotesi di servitù, parti comuni condominiali)

Dunque, per effetto dell'intervento legislativo in esame si circoscrive il numero di trascrizioni aventi durata indeterminata, le quali pertanto continuano ancor oggi a sussistere in un numero più circoscritto, per cui, se, per un verso, non viene comunque meno la necessità in assoluto di dover talvolta spingersi ben oltre il ventennio per rinvenire determinate formalità pregiudizievoli, per altro verso, non potrà più darsi il caso, purtroppo non meramente teorico a causa della grave crisi in cui versa ormai da lunghissimo tempo la giustizia civile, che il terzo si veda pregiudicato nel suo acquisto da un terzo che abbia trascritto un pignoramento immobiliare (ma la cosa non cambia anche ove si pensi alla domanda giudiziale) in epoca assai risalente nel tempo (es. 35 anni) non rinvenuta dal notaio che pur abbia uniformato il suo comportamento, nell'ispezionare i registri immobiliari, ai suddetti parametri di diligenza.

L'innovazione introdotta dal legislatore è, dunque, da accogliere con favore, in quanto: per un verso, la posizione del titolare del diritto oggetto

della formalità pubblicitaria ultraventennale viene comunque ad essere salvaguardata, attribuendosi allo stesso la possibilità di evitare che la trascrizione perda efficacia procedendo alla rinnovazione;

per altro verso, si evita al contempo di pregiudicare ingiustificatamente la posizione del terzo che abbia legittimamente fatto affidamento sulle risultanze di una ispezione dei registri immobiliari condotta secondo le predette modalità, posto che la formalità pregiudizievole ultraventennale: o sarà stata rinnovata per tempo, ed allora sarà agevolmente rinvenibile in sede di ispezione dei registri immobiliari, oppure non sarà stata rinnovata, ed allora, quantunque non dovesse essere rinvenuta in sede di ispezione dei registri immobiliari, non sarà comunque pregiudizievole per il terzo.

Quindi, una volta decorso il termine ventennale previsto dalla norma in commento, la trascrizione delle domande giudiziali non produce più alcun effetto, salvo che l'interessato non abbia provveduto, prima della scadenza del ventennio, a rinnovare la trascrizione stessa.

E importante precisare che la scadenza del ventennio rappresenta esclusivamente una causa di inefficacia della pubblicità della domanda giudiziale e non di cancellazione automatica della formalità che di conseguenza, seppur inefficace, continua a permanere.

Pertanto, per aversi la cancellazione formale della trascrizione dovrà farsi ricorso alla procedura prevista dall'art. 2668 c.c., cioè, ove non vi sia il

consenso delle parti interessate, si debba richiedere al giudice un provvedimento che ordini la cancellazione della domanda ormai priva di effetti:

ciò significa, si badi, che, per l'effetto, pur divenendo detta formalità pubblicitaria inefficace, non viene comunque meno e che, dunque, la parte che dovesse comunque avere interesse a conseguire la cancellazione dovrà percorrere le vie previste, a seconda dei casi, dal codice civile o dal codice di procedura civile; e cioè, più precisamente:

*a)* per la trascrizione della domanda giudiziale, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 2668 c.c., la cancellazione "debitamente consentita dalle parti interessate" ovvero quella "ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato"; il tutto nell'ambito di un sistema come il nostro che non consente — neanche dopo l'entrata in vigore del procedimento cautelare uniforme di cui alla legge 353/90 — di procedere alla cancellazione della domanda giudiziale prima del passaggio in giudicato della sentenza di rigetto; pur non essendo mancati tentativi volti a sollevare, senza successo, questione di legittimità costituzionale o a conseguire detto obiettivo, talvolta con successo, ricorrendo alla previsione di cui all'art. 700 c.p.c..

Nonostante il silenzio del legislatore, è possibile procedere ad una nuova trascrizione della domanda giudiziale anche dopo che sia decorso il termine ventennale; in tal caso non si avrà però una vera e propria

rinnovazione della trascrizione ma una trascrizione *ex novo*, con efficacia *ex nunc* a decorrere dalla sua esecuzione.

Per la trascrizione delle domande giudiziali, l'art. 2658, 2° co., c.c. richiede la presentazione, unitamente alla nota, di copia autentica del documento che la contiene, munito della relazione di notifica alla controparte; l'art. 2668-bis c.c. introduce una semplificazione in tal senso, stabilendo che per ottenere la rinnovazione si presenta al conservatore una nota in doppio originale conforme a quella della predente trascrizione, in cui si dichiara che si intende rinnovare la trascrizione originaria, e che in luogo del titolo si può presentare la nota precedente.

Inoltre, se al tempo della rinnovazione gli immobili a cui si riferisce il titolo risultano dai registri delle trascrizioni passati agli eredi o aventi causa di colui contro il quale venne eseguita la formalità, la rinnovazione deve essere fatta anche nei confronti degli eredi o aventi causa.

Quanto alle modalità per l'effettuazione della rinnovazione della trascrizione, la norma non precisa chi sia il soggetto legittimato a procedere alla rinnovazione; sul punto la dottrina ritiene che il soggetto che può chiedere la rinnovazione della trascrizione non sia solo l'attore ma possa essere anche il convenuto, qualora evidentemente vi abbia interesse: nulla prevede espressamente la norma in ordine al soggetto legittimato a procedere alla rinnovazione. Il che imporrà inevitabilmente di stabilire se

detta legittimazione sia riservata in via esclusiva al soggetto che abbia proceduto a suo tempo alla trascrizione, oltre che evidentemente ai soggetti che gli siano subentrati nel processo, o sia piuttosto estensibile anche ad altre parti del processo che dovessero comunque avervi interesse.

Di grande rilievo è altresì la disposizione transitoria di cui all'art. 58 l. 18.6.2009, n. 69, Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia, secondo cui la trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili eseguita venti anni prima dell'entrata in vigore della legge stessa (cioè il 4.7.2009) o in un momento ancora anteriore conserva il suo effetto se rinnovata entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge stessa (cioè entro il 4.7.2010).

E' da escludere che il termine ventennale di efficacia della trascrizione delle domande giudiziali sia previsto a pena di decadenza (non essendo volto ad assicurare un rapido esercizio di un diritto, non dipendente dal soggetto tra scrivente e non conciliandosi la previsione di un lasso di tempo così ampio con il fondamento che sta alla base dell'istituto della decadenza, ovvero con l'esigenza di assicurare che il diritto venga esercitato entro un determinato termine) o di prescrizione (non avendo lo scopo di reagire al mancato esercizio di un diritto, ugualmente nella specie non dipendente dal soggetto trascrivente) dovendosi piuttosto ritenere che

tale termine abbia natura *sui generis*, nel senso che si tratta semplicemente di un termine di durata degli effetti della pubblicità ipotecaria, ovvero di un limite cronologico dell'effetto discendente dalla trascrizione della domanda giudiziale, al pari di quanto avviene per la trascrizione del contratto preliminare ai sensi dell'art. 2645 *bis* c.c. o dell'atto di opposizione alla donazione, di cui all'art. 563, ultimo comma, c.c..

In ordine alla individuazione del *dies a quo* del decorso del nuovo termine di efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, per quanto l'opinione prevalente sia di senso contrario sembra preferibile ritenere che lo stesso vada individuato nel giorno successivo alla scadenza del precedente termine, in considerazione del fatto che in generale la rinnovazione comporta la proroga del termine iniziale e non il decorso di un nuovo termine. Non è esatto, infatti, che la soluzione secondo la quale il nuovo termine decorre dalla data della rinnovazione è l'unica a porre i terzi in condizione di rilevare la presenza di formalità pregiudizievoli mediante un'indagine limitata al ventennio precedente.

Nel caso in cui il termine ventennale venga lasciato spirare senza che la parte abbia provveduto a compiere la rinnovazione, secondo un orientamento gli effetti della trascrizione della domanda giudiziale cesserebbero *ex tunc*. Ciò significa che la successiva sentenza che dovesse accogliere la domanda dell'attore non sarebbe opponibile all'avente causa

dal convenuto, anche se questi avesse trascritto il suo acquisto quando gli effetti della trascrizione non erano ancora cessati, ciò prima del compimento del ventennio.

In senso contrario, ed a favore della soluzione della inefficacia *ex nunc*, va rilevato che quando il legislatore ha voluto che gli effetti della trascrizione cessassero retroattivamente lo ha previsto in modo espresso (es. art. 2645 *bis*, c. 3, c.c.).

Inoltre, se lo scopo della legge rendere pubblici gli effetti della proposizione di una domanda giudiziale, le conseguenze della mancata rinnovazione dovrebbero limitarsi agli acquirenti o ai creditori che abbiano trascritto od iscritto il loro titolo dopo lo scadere del termine per la rinnovazione. Per coloro che abbiano trascritto o iscritto il proprio titolo pendente detto termine, invece, lo scopo della pubblicità non potrebbe entrare in gioco avendo questi acquistato quando dai registri immobiliari risultava ancora una trascrizione valida ed efficace

Al problema se la rinnovazione tardiva possa produrre gli effetti di una nuova trascrizione sembra doversi dare risposta negativa, in base alla considerazione decisiva che la rinnovazione viene effettuata con modalità diverse (presentazione di doppia copia della nota originale o di

quest'ultima) da quelle previste per la normale trascrizione (presentazione del titolo e di nota in doppio originale).

Al fine di evitare la perdita di efficacia della trascrizione della domanda, il trascrivente può prima del decorso dei venti anni, procedere alla sua rinnovazione, la quale si attua presentando al conservatore una nota in doppio originale conforme a quella della precedente trascrizione.

In analogia a quanto previsto dall'art. 2850 c.c. unitamente alla nota deve essere presentato il titolo.

Il titolo può essere sostituito dalla nota precedente, evidentemente sul presupposto che, essendo il titolo costituito dall'atto di citazione notificato, lo stesso inserito nel fascicolo di parte.

Nella nota di trascrizione si deve dichiarare che si intende rinnovare la precedente trascrizione, analogamente a quanto previsto dell'art. 2850 c.c. dice in tema di rinnovazione dell'ipoteca.

La dichiarazione in questione non richiede particolari requisiti formali, dovendo ritenersi sufficiente la menzione dell'art. 2668 *bis* c.c., specialmente quando la nuova trascrizione viene richiesta mediante presentazione della precedente nota. In tal caso, infatti, non potrebbe sorgere il dubbio in

ordine alla intenzione del richiedente di procedere ad una nuova trascrizione della domanda originaria, con effetti *ex nunc*.

Nel caso in cui tale richiesta manchi, se a base della trascrizione viene posta la precedente nota, il conservatore dovrebbe rifiutarsi di dare esecuzione alla pubblicità alla quale, comunque, se eseguita, non potrebbe riconoscersi una efficacia *ex nunc*, in quanto eseguita sulla base di un titolo inidoneo.

Ove, invece, a base della trascrizione venisse posto il precedente titolo, si potrebbe sostenere che la rinnovazione non ha alcun effetto conservativo della trascrizione originaria, per cui può valere soltanto come una nuova trascrizione, con efficacia *ex nunc*, oppure che deve considerarsi *tamquam non esset*, perdurando gli effetti della prima trascrizione.

La prima soluzione porterebbe alla conseguenza assurda che la nuova trascrizione, invece di prorogare gli effetti dell'originaria formalità perverrebbe al risultato opposto di eliderli, per cui al trascrivente sarebbero opponibili tutte le trascrizioni e iscrizioni nel frattempo intervenute. Ciò senza considerare, su un piano generale, che è difficile spiegare come la inidoneità di un atto a produrre un determinato risultato (nella specie la proroga della efficacia della trascrizione della domanda) possa

pregiudicare un effetto che si è già realizzato (nella specie la efficacia ventennale della trascrizione della do manda).

Sembra, pertanto, preferibile ritenere che la mancanza della dichiarazione che si intende rinnovare la precedente trascrizione comporta la inidoneità della nuova a produrre effetti.

Nel caso in cui, invece, venga chiesta tardivamente la nuova trascrizione, si pone il problema se la stessa possa valere come nuova trascrizione, con efficacia *ex nunc*.

La risposta negativa si impone nel caso in cui la trascrizione venga chiesta sulla base della precedente nota di trascrizione, in considerazione della inidoneità del titolo.

La risposta positiva sembra, invece, preferibile nel caso in cui la nuova trascrizione venga chiesta sulla base del titolo idoneo. In tal caso, la inefficacia della richiesta di rinnovare la precedente trascrizione non fa venire meno l'idoneità della documentazione esibita a produrre il più limitato effetto di una nuova trascrizione.

L'art. 2668 *bis*, c.c.. impone la rinnovazione della trascrizione anche nei confronti degli eredi o degli aventi causa di colui contro il quale venne eseguita la trascrizione nel caso in cui, al momento della rinnovazione, gli

immobili a cui la trascrizione si riferisce risultino essere stati ad essi trasferiti, ed i relativi atti trascritti nei pubblici registri immobiliari.

Si è sostenuto che la norma sembra diretta a rafforzare l'affidamento nelle risultanze dei registri immobiliari, semplificando l'attività ispettiva e rendendo più sicura la posizione dei terzi che intendano acquistare diritti sui detti beni immobili: costoro potrebbero infatti limitarsi ad accertare che nei venti anni precedenti al proprio acquisto non risulti alcuna domanda giudiziale la cui trascrizione sia stata rinnovata contro il proprio dante causa, in vece di essere costretti a risalire indefinitamente lungo la catena delle trascrizioni.

## ***Bibliografia***

ASARO S., COLLETTI F., RECCO D., *La trascrizione, La giurisprudenza dei conflitti tra più aventi causa*, Milano, 2011, Giuffrè Editore.

BARALIS G., *La pubblicità immobiliare fra eccezionalità e specialità*, da *I quaderni della rivista di diritto civile*, Padova, 2010, CEDAM.

BIANCA C.M., *Diritto civile, III, Il contratto*, Milano, 2000, Giuffrè Editore.

CANAVESE E., *Brevi note sulla concedibilità di un provvedimento d'urgenza che disponga la cancellazione della trascrizione di una domanda giudiziale*, in *Giur. it.*, 2000, p. 164.

CERVELLI S., *Trascrizione ed ipoteca*, Milano, 2009, Giuffrè Editore.

COLORNI V., *Per la storia della pubblicità immobiliare e mobiliare*, Milano, 1954, Giuffrè Editore.

COLESANTI, *La trascrizione della domanda di nullità e i terzi subacquirenti*, in *Riv. Dir. Proc. Civ.*, 1967, 694 ss..

CORRADO R., *La pubblicità nel diritto privato*, Torino, 1947, Giappicchelli editore.

COVIELLO L., *La trascrizione ordinata dalla legge sulle tasse ipotecarie, in relazione al codice civile vigente e al progetto di riforma*, in *Foro it.*, 1938, IV, c. 1.

COVIELLO N., *Della trascrizione, I e II*, in *Il diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, diretto da P. Fiore e B. Brugi, 2a ed., Napoli-Torino, 1924.

D'AMELIO, *Della pubblicità dei registri immobiliari etc.*, in *Commentario D'AMELIO FINZI, Libro della tutela dei diritti*, Firenze 1943.

D'AMELIO, *Pubblicità nei negozi giuridici*, in *Nuovo Dig. Ital.*, X, Torino 1939.

DE CUPIS, voce *Pubblicità (dir. Civ)*, in *Enc. Dir.*, XXXVII, Milano, 1988.

DE LISE P., *Della trascrizione*, in *Comm. c.c. teorico-pratico*, Novara-Roma, 1970.

DE LISE P., *La trascrizione immobiliare*, in *Comm. Teorico-pratico al cod. civ.* Diretto da V. De Martino, LV, Novara-Roma, 1970.

DE VOGLI S., *Tecnologie informatiche e regime di pubblicità dei beni immobili*, Padova, 2002.

DEL BENE F. M., *Acquisti mortis causa, trascrizione ed apparenza*, Giuffrè ed., Milano 2000.

DI VITA G. A., *Il valore delle indicazioni inseribili nel quadro "D" della nota di trascrizione ai fini dell'opponibilità*, in *Notaro*, 2007, p. 93..

ETTORRE A.A., *La pubblicità immobiliare e i servizi ipotecari, raccolta sistematica delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative*, Milano, 1996, Giuffrè Editore.

ETTORRE A.A. e IUDICA S., *La pubblicità immobiliare e i servizi ipotecari, norme, procedimenti e servizi*, 2a ed., Milano, 2011, Giuffrè Editore.

FACCHIN N., *Trasferimento di quota di s.r.l.: iscrivibile nel registro delle imprese la domanda di accertamento della simulazione*, in *Obbl. contr.*, 2008, p. 819.

FASANI, *Sull'azione di petizione dell'eredità*, Roma, 1948.

FERRANTE, *Consensualismo e trascrizione*, Padova, 2008, CEDAM.

FERRI L. e ZANELLI P., *Trascrizione Immobiliare*, in *Commentario Scialoja.Branca, Tutela dei diritti*, Bologna-Roma 1955.

FINZI, *Sulla efficacia semplicemente conservativa della trascrizione etc.*, in *Riv. di dir. Proc. Civ.*, 1928.

GABRIELLI G., *Pubblicità degli atti condizionati*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, I, p. 29 ss.

GABRIELLI G., *Confronto fra due concezioni della pubblicità immobiliare: in particolare, a proposito di trascrizione della domanda di*

*esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre*, in *Giust. civ.*,  
1992, II, p. 385 ss..

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

GABRIELLI G., *La pubblicità legale nel sistema del codice civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, I, p. 477 ss..

GABRIELLI G., *Pubblicità legale e circolazione dei diritti: evoluzione e stato attuale del sistema*, in *Riv. dir. civ.*, 1988, I, p. 443.

GABRIELLI G., *Sul modo di operare della pubblicità a norma dell'art. 2644 c.c.*, in *Riv. not.*, 2009, p. 355 ss..

GALATERIA L., *Della pubblicità immobiliare. Le sue origini e i suoi progetti di riforma*, Napoli, 1937.

GAZZONI F., *Funzione della trascrizione. La trascrizione e la cessione dei beni ai creditori*, in *La trascrizione fra pubblicità e acquisto dei diritti*, Palermo, 1992, p. 19 ss..

GAZZONI F., *La trascrizione Immobiliare, artt. 2643-2645*, in *Il Codice Civile*, Commentario diretto da P. Schlesinger, I, Milano, 1991.

GAZZONI, F., *La trascrizione Immobiliare, artt. 2646-2651*, in *Il Codice Civile*, Commentario diretto da P. Schlesinger, II, Milano, 1993.

GENTILE F.S., *La trascrizione immobiliare*, Napoli, 1959.

- GENTILE F.S., *Prescrizione estintiva e decadenza*, Roma, 1964.
- GENTILE F.S., voce *Trascrizione*, in *Noviss. Dig. It.*, XIX, Torino, 1973.
- GIANZANA S., *Codice civile preceduto dalle relazioni ministeriale e senatoria, dalle discussioni parlamentari e dai verbali della commissione coordinatrice*, I, Relazioni, Torino, 1887.
- GORLA G., *La riforma della trascrizione secondo il T.U. delle leggi ipotecarie*, in *Riv. dir. civ.*, 1930, p. 211.
- GRANTURCO, *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul diritto ipotecario*, in *Opere giuridiche*, I, Roma, 1947.
- IVONE SALVO V., *Nuove funzioni della trascrizione nel sistema delle pubblicità*, Ed. Scientifiche italiane, Napoli, 2002.
- LUZZATI, *Della trascrizione*, II, Torino, 1889.
- MAIORCA, *Della Trascrizione degli atti relativi a beni immobili*, in *Commentario al cod. civ.* diretto da M. D'Amelio e Finzi E., libro della tutela dei diritti, Firenze, 1943.
- MALTESE D., *Registri immobiliari*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano, 1988, p. 473 ss.
- MARICONDA G., VERDE C., TRAPANI G., CAPALDO G., ATLANTE N., *Le pubblicità*, da *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, dir. Da P. Perlingeri, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2009.

- MARICONDA G., *Le pubblicità*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2005.
- MARICONDA G., *La trascrizione*, in *Tratt. dir. priv.*, Rescigno, 19, Torino, 1997.
- MASTROCINQUE R., *La trascrizione*, Roma, 1963.
- MENGONI L., *Gli acquisti "a non domino"*, Milano, 1975
- MENGONI L., *In tema di terzi acquirenti mediati dall'erede apparente*, in *Riv. Dir. Comm.*, 1957, II, 105 ss.
- MENGONI L., *Note sulla trascrizione delle impugnative negoziali*, in *Riv. Dir. Proc. Civ.*, 1969, 360 ss.
- MOCCIA, *Figure di usucapione e sistema di pubblicità immobiliare. Sintesi di diritto privato europeo*, Milano, 1993, Giuffrè Editore.
- MOSCHELLA R., *Pubblicità e apparenza*, in appendice all'opera di Nicolò R., *La trascrizione*, I, Milano, 1973.
- NATOLI U., *Della Trascrizione*, in *Comm. Al cod. civ.* Diretto da Natoli U. e Ferrucci R., VI, 1, *Libro della tutela dei diritti*, Torino, 1962.
- NATOLI U., *Della tutela dei diritti. Trascrizione*, in *Comm. c.c.* Utet, Torino, 1959.
- NICOLÒ R., *La pubblicità*, in *Riv. dir. civ.*, 1978, I, p. 600 ss..
- NICOLÒ R., *La trascrizione* (dispense delle lezioni a cura di Moschella A. e altri), I – *La trascrizione in generale* -; II- *La trascrizione degli acquisti*

*a causa di morte -; III – La trascrizione delle domande giudiziali -*,  
Milano, 1973.

NICOLÒ R., *La trascrizione*, I, Milano, 1973

NICOLÒ R., *La trascrizione*, II, Milano, 1973

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

PETRELLI G., *L'evoluzione del principio di tassatività nella pubblicità  
immobiliare*, Napoli, 2009, Edizioni Scientifiche Italiane.

PETRELLI G., *Conformità Catastale e pubblicità immobiliare, l'art. 29,  
COMMA 1- BIS, della Legge 27 febbraio 1985, N. 52*, in *I Quaderni della  
"Rivista del Notariato"*, Milano, 2010, Giuffrè Editore.

PETRELLI G., *Trascrizione immobiliare e legislazione regionale*, in *Riv.  
not.*, 2009, p. 744 ss..

PICARDI N., *La trascrizione delle domande giudiziali*, Milano, 1968.

PROTO PISANI A., *La trascrizione delle domande giudiziali*, Napoli,  
1968.

PUGLIATTI S., *La trascrizione immobiliare*, I, Messina, 1943.

PUGLIATTI S., *La trascrizione*, II, *L'organizzazione e l'attuazione della  
pubblicità patrimoniale*, a cura di Giacobbe G. e La Torre M.E. , in *Tratt.  
dir. civ. comm. Cicu e Messineo*, Milano, 1989.

PUGLIATTI S., *La trascrizione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu e Messineo*, vol. XIV-I, t. 1, Giuffrè ed., Milano, 1957.

PUGLIATTI, *La Pubblicità nel diritto privato*, Messina, 1944.

PUGLIATTI, *Trascrizione della domanda giudiziale*, in *Giustizia civile*, 1955.

RAMELLA, *Pubblicità*, in *Enciclopedia giuridica italiana*, XIII, 4, Milano 1901.

RICCA L., voce *Trascrizione delle domande giudiziali*, in *Enc. Giur. Treccani*, XXXI, Roma, 1994.

TRIOLA R., *Della tutela dei diritti. La trascrizione*, Torino, 2012, Giappichelli.

TRIOLA R., *La trascrizione delle domande giudiziali*, in *Vita not.*, 1986.

TRIOLA R., *La trascrizione delle domande giudiziali, Le singole domande*, in *Vita not.*, 1979.

TRIOLA R., *La trascrizione delle domande giudiziali, problemi generali*, in *Vita not.*, 1978.

ZACCARIA A. e TROIANO S., *Gli effetti della trascrizione*, 2a ed., Torino, 2005, Giappichelli Editore.