PRINCIPI, REGOLE, INTERPRETAZIONE. CONTRATTI E OBBLIGAZIONI, FAMIGLIE E SUCCESSIONI

SCRITTI IN ONORE DI GIOVANNI FURGIUELE

TOMO II

a cura di
GIUSEPPE CONTE e SARA LANDINI

e con la collaborazione di
MARCO RIZZUTI e GIULIA TESI

UNIVERSITAS
STUDIORUM

Il volume è pubblicato con finanziamenti della Fondazione Italiana del Notariato
su fondi per la ricerca della Prof.ssa Sara Landini

© 2017, Universitas Studiorum S.r.l. - Casa Editrice
via Sottoriva, 9
46100 Mantova (MN)
P. IVA 02346110204
tel. 0376 1810639
http://www.universitas-studiorum.it

Copertina: Luigi Diego Di Donna

Prima edizione 2017
Finito di stampare nel novembre 2017

ISBN 978-88-99459-77-2

ξυνὸν δέ μοί ἐστιν, ὅππόθεν ἄρξωμαι·
τόθι γὰρ πάλιν ἵξομαι αὖθις.

Indifferente è per me il punto da cui
devo prendere le mosse; là, infatti,
nuovamente dovrò fare ritorno.

PARMENIDE

ELENCO AUTORI

Francesco Alcaro
Prof. ordinario Università di Firenze

Guido Alpa
Prof. ordinario Università di Roma "La Sapienza"

Carlo Angelici
Prof. emerito Università di Roma "La Sapienza"

Alessandra Bellelli
Prof. ordinario Università di Perugia

Antonio Bellizzi di San Lorenzo
Prof. aggregato Università di Firenze

Giovanni Bonilini
Prof. ordinario Università di Parma

Lucia Bozzi
Prof. ordinario Università di Foggia

Andrea Bucelli
Prof. associato Università di Firenze

Francesco D. Busnelli
Prof. emerito Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa

Roberto Calvo
Prof. ordinario Università della Valle d'Aosta

Remo Caponi
Prof. ordinario Università di Firenze

Valeria Caredda
Prof. ordinario Università di Cagliari

Gian Franco Cartei
Prof. ordinario Università di Firenze

Angelo Chianale
Prof. ordinario Università di Torino

William Chiaromonte
Ricercatore Università di Firenze

Alessandro Ciatti Càimi
Prof. ordinario Università di Torino

Renato Clarizia
Prof. ordinario Università di Roma Tre

Giuseppe Conte
Prof. ordinario Università di Firenze

Carlotta Conti
Prof. ordinario Università di Firenze

Paoloefisio Corrias
Prof. ordinario Università di Cagliari

Cecilia Corsi
Prof. ordinario Università di Firenze

Vincenzo Cuffaro
Prof. ordinario Università di Roma Tre

Giovanni D'Amico
Prof. ordinario Università di Reggio Calabria

José Ramon De Verda
Prof. catedràtico Universidad de Valencia

Enrico Del Prato
Prof. ordinario Università di Roma "La Sapienza"

Fabrizio Di Marzio
Consigliere di Cassazione

Helena Díez García
Prof. titular Universidad de León

Filippo Donati
Prof. ordinario Università di Firenze

Rocco Favale
Prof. ordinario Università di Camerino

Paola Felicioni
Prof. associato Università di Firenze

Giuseppe Ferri *jr*
Prof. ordinario Università di Roma "Tor Vergata"

Vincenzo Franceschelli
Prof. ordinario Università di Milano-Bicocca

Rosario Franco
Notaio in Sesto San Giovanni

Lorenza Furgiuele
Ricercatore Università di Roma "Tor Vergata"

Andrea Fusaro
Prof. ordinario Università di Genova

Enrico Gabrielli
Prof. ordinario Università di Roma "Tor Vergata"

Paolo Gallo
Prof. ordinario Università di Torino

Antonio Gambaro
Prof. ordinario Università di Milano

Wladimiro Gasparri
Prof. associato Università di Firenze

Aurelio Gentili
Prof. ordinario Università di Roma Tre

Fulvio Gigliotti
Prof. ordinario Università di Catanzaro

Fausto Giunta
Prof. ordinario Università di Firenze

Patrizia Giunti
Prof. ordinario Università di Firenze

Giuseppe Guizzi
Prof. ordinario Università di Napoli Federico II

Giovanni Gulina
Ricercatore Università di Firenze

Pilar Gutiérrez Santiago
Prof. catedrática acreditada Universidad de León

Sara Landini
Prof. associato Università di Firenze

Nicolò Lipari
Prof. emerito Università di Roma "La Sapienza"

Ettore M. Lombardi
Ricercatore Università di Firenze

Olivia Lopes Pegna
Prof. associato Università di Firenze

Angel M. López y López
Prof. emérito Universidad de Sevilla

Paola Lucarelli
Prof. ordinario Università di Firenze

Angelo Luminoso
Prof. emerito Università di Cagliari

Ugo Mattei
Prof. ordinario Università di Torino

Salvatore Monticelli
Prof. ordinario Università di Foggia

Giuseppe Morbidelli
Prof. ordinario Università di Roma "La Sapienza"

Anna Carla Nazzaro
Prof. ordinario Università di Firenze

Luca Nivarra
Prof. ordinario Università di Palermo

Marta Ordás Alonso
Prof. titular Universidad de León

Stefano Pagliantini
Prof. ordinario Università di Siena

Ilaria Pagni
Prof. ordinario Università di Firenze

Francesco C. Palazzo
Prof. ordinario Università di Firenze

Massimo Palazzo
Notaio in Pontassieve

Gianfranco Palermo
Prof. emerito Università di Roma "La Sapienza"

Michele Papa
Prof. ordinario Università di Firenze

Massimo Paradiso
Prof. ordinario Università di Catania

Baldassarre Pastore
Prof. ordinario Università di Ferrara

Salvatore Patti
Prof. ordinario Università di Roma "La Sapienza"

Mauro Pennasilico
Prof. ordinario Università di Bari "Aldo Moro"

Giovanni Perlingieri
Prof. ordinario Università della Campania

Pietro Perlingieri
Prof. emerito Università del Sannio

Marta Picchi
Prof. associato Università di Firenze

Mauro Ponzanelli
Prof. ordinario Università Cattolica del Sacro Cuore

Antonino Procida Mirabelli di Lauro
Prof. ordinario Università di Napoli Federico II

Andrea Proto Pisani
Prof. emerito Università di Firenze

Vincenzo Putortì
Prof. associato Università di Firenze

Enrico Quadri
Prof. ordinario Università di Napoli Federico II

Mariangela Ravizza
Ricercatore Università di Firenze

Lucia Re
Prof. associato Università di Firenze

Marco Rizzuti
Assegnista di Ricerca Università di Firenze

Ramon Romano
Dottore di Ricerca Università di Firenze

Orlando Roselli
Prof. ordinario Università di Firenze

Filippo Ruschi
Prof. associato Università di Firenze

Ugo Salanitro
Prof. ordinario Università di Catania

Gabriele Salvi
Assegnista di Ricerca Università di Siena

Vincenzo Scalisi
Prof. emerito Università di Messina

Claudio Scognamiglio
Prof. ordinario Università di Roma "Tor Vergata"

Michele Sesta
Prof. ordinario Università di Bologna

Caterina Silvestri
Ricercatore Università di Firenze

Pietro Sirena
Prof. ordinario Università Bocconi di Milano

Alessandro Somma
Prof. ordinario Università di Ferrara

Mario Stella Richter *jr*
Prof. ordinario Università di Roma "Tor Vergata"

Irene Stolzi
Prof. associato Università di Firenze

Francesca Tamburi
Ricercatore Università di Firenze

Keiko Tanimoto
Prof. ordinario Ritsumeikan University of Kyoto

Giovanni Tarli Barbieri
Prof. ordinario Università di Firenze

Giulia Tesi
Dottore di Ricerca Università di Firenze

Paolo Tonini
Prof. emerito Università di Firenze

Maria Luisa Vallauri
Prof. associato Università di Firenze

Antonio Vallini
Prof. associato Università di Firenze

Giuseppe Vettori
Prof. ordinario Università di Firenze

Simona Viciani
Ricercatore Università di Firenze

Alessio Zaccaria
Prof. ordinario Università di Verona

Giuseppe Zaccaria
Prof. ordinario Università di Padova

PREMESSE STORICHE A UN'INDAGINE SULLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Alessandro Ciatti Càimi
Prof. ordinario Università di Torino

Sommario: 1. Il sistema del *nantissement*. – 2. L'insinuazione dei contratti e l'editto di Colbert. – 3. L'epoca rivoluzionaria, la codificazione napoleonica e la riforma del 1885. – 4. La pubblicità immobiliare nella codificazione italiana.

1. Il sistema del *nantissement*.

In epoca feudale, nel nord della Francia[1] e nel territorio corrispondente all'odierno Belgio, le alienazioni di beni feudali, censuali e in alcuni casi anche allodiali[2] (con varie eccezioni, a seconda delle differenti *coutume*, quando si fosse trattato di successioni a causa di morte[3], di donazioni obnuziali e di divisioni[4]) erano subordinate all'osservanza di un particolare procedimento – detto *nantissement* – con il quale l'acquirente veniva investito del diritto da parte del giudice nel corso di un'udienza tenuta pubblicamente. Alle parti era anzitutto richiesto di esibire il titolo destinato a realizzare la vicenda traslativa – in forma autentica o giudizialmente accertata – e di dichiarare dettagliatamente l'estensione e i limiti al godimento dei fondi oggetto di vendita, permuta, donazione o ipoteca[5]. Successivamente, attraverso il *dévest* o la *déshèritance*, il dante causa doveva fittiziamente rinunziare al diritto, rimettendolo nella mani del giudice che contestualmente ne investiva l'avente causa, attraverso il *vest* o *adhéritance*[6]. Il tutto si concludeva con l'inserimento del processo verbale, cui era demandato di descrivere il compimento delle operazioni

1. Precisamente Picardie, Vermandois, Ponthieu, Cambrésis, Amiens, Péronne, Reims, Chaulny, Valois, Boulonnais; v. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire – Étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et a l'étranger depuis les origines jusqu'a nos jours*, Paris, 1891, p. 57.

2. Colorni, *Per la storia della pubblicità immobiliare e mobiliare*, Milano, 1954, p. 205 ss.

3. Talvolta si richiedeva tuttavia il *nantissement* all'erede in linea collaterale (art. 147 della *coutume* de Valenciennes e di Mons) e pure al legatario (art. 150 della coutume de Douai); *amplius* ancora Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 59.

4. V., ad esempio, la *coutume* di Cambrésis, tit. 14, art. 1: «*Partage et division se peut faire entre cohéritiers des héritages, terres et rentes à eux échus par succession, soit par-devant notaires et témoins, ou autrement dûment, sans qu'il soit requis le réaliser par oeuvres de loi par-devant les justices*»; in senso analogo v. pure la *coutume* de la châtellenie di Lille (tit. 2, art. 59). Diversamente disponeva invece (ma si tratta a quanto ci risulta di un *unicum*) la *coutume* di Valenciennes, che prevedeva «*pour engendrer réalité*» che la divisione fosse compiuta «*par-devant deux gens de loi, don lesdits biens sont mouvans*».

5. Per ragguagli analitici sulle differenti *coutume*, v. Merlin, v° *Devoirs de loi*, in *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence,* t. 3e, 4e éd., Paris, 1812, p. 666.

6. Per le indicazioni precise delle differenti discipline, v. ampiamente Merlin, v° *Nantissement*, in *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence*, t. 8e, 4e éd., Paris, 1815, p. 457 ss.

predette, in appositi registri custoditi presso la cancelleria della corte, che erano pubblicamente accessibili[7].

Il procedimento tratteggiato sommariamente sembrava quindi assolvere il compito di perfezionare la vicenda traslativa[8], in qualche modo assumendo il ruolo svolto nei paesi di diritto scritto dalla *traditio*[9]. L'avente causa, in mancanza del *nantissement*, aveva la possibilità di esperire verso la controparte un'azione risarcitoria per inadempimento di un'obbligazione di *facere*[10] e, quando avesse acquistato il possesso della cosa, poteva in ogni caso acquistare il diritto attraverso l'usucapione[11].

Va rilevato come, già secondo Dumoulin, il *nantissement* avrebbe assolto solamente la funzione di rendere l'alienazione opponibile ai terzi[12] di guisa che, in caso di alienazione di diritti riguardanti lo stesso fondo a una pluralità di aventi causa, avrebbe dovuto prevalere tra questi chi lo avesse compiuto per primo, anche in base a un titolo posteriore[13]. In alcuni casi, al primo acquirente si accordava allora un'azione revocatoria – «à peu près

7. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire – Étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et a l'*étranger depuis les origines jusqu'a nos jours, Paris, 1891, p. 58 ; v. pure N. Coviello, *Della trascrizione*, rist. della 2ª ed. a cura di L. Coviello, Napoli-Torino, 1924, ora rist. Esi-2012, a cura nostra, I, p. 44. Il vassallo, che doveva alienare infatti il dominio utile ricevuto dal signore, doveva infatti rinunciare all'investitura, restituendo il possesso a quest'ultimo, che lo ri attribuiva all'acquirente con una nuova investitura; v. Colorni, *Per la storia della pubblicità immobiliare e mobiliare*, cit., p. 196.

8. L'art. 71 della coutume di Artois prevedeva, ad esempio, che «*Pour acquérir droit réel en aucun héritage soit à titre de don, achat, échange et autre aliénation, il est requis en faire appréhension de fait (…) en évoquant ceux à qui ce touche, par dessaisine et saisine fait par-devant les hommes et en la cour du seigneur dont tels héritages sont tenus, ou par mise de fait par la justice du seigneur ou autre souveraine et compétente, tenue et décretée de droit. Autrement, sans appréhension par (…) mise de fait ou par dessaisine, et saisine, nul ne peut valablement … transmettre ne transporter héritages de son chef en autre personne*» Si ha altresì notizia di una *Charte* del giugno 1284, l'imperatore Rodolfo condannava del resto l'uso, affermatosi a Cambrai di evitare l'udienza avanti lo scabinato (tutte le indicazioni sono state tratte da Merlin, v° *Nantissement*, cit., p. 458 ss.).

9. Ce lo insegna Loysel che «*la dessaisine et saisine, faite en présence des notaires et des témoins, vaut et* équipole *à tradition, délivrance de possessesion*»: *Les institutes coutumières, ou Manuel de plusieurs et diverses règles: sentences et proverbes tant anciens que modernes, du droit coutumier et plus ordinaire de la France*, avec notes de Laurière, nuov. éd. par Dupin, Paris, 1846, liv. 5, tit. 4, règle 7.

10. Merlin, v° *Nantissement*, cit., p. 462.

11. Cogniaux, *Pratique du retrait et reprise des loix coûtumes et usages de la province et comté de Hainaut*, cit., p. 92.

12. Dumoulin, *Note sur la Coutume de Vermandois*, art. 119, cit. da Merlin, v° *Nantissement*, cit., p. 460; il quale come J. Voet, *Commentarius ad Pandecta,* Venetiis, 1775, in Dig. 41, 1, n. 42, sembra ipotizzare la moderna ricostruzione che vuole, in assenza della trascrizione, realizzata la vicenda traslativa solamente *inter partes*. Simile lettura di quelle opere è stata ritenuta tuttavia sostanzialmente anacronistica da Procès, *La transcription – Essai d'un aperçu historique des principe généraux*, Bruxelles, 1910, p. 87, conf. Colorni, *Per la storia della pubblicità immobiliare e mobiliare*, cit., p. 222 ss., secondo cui impostazione dovrebbe ritenersi acquisita definitivamente soltanto con la legge dell'11 brumaio anno VII di cui si dirà nel testo.

13. V. art. 28 coutume di Vermandois, art. 33 di quella di Chaulny e art. 166 di quella di Reims, riportate da Merlin, v° *Nantissement*, loc. cit. e i rilievi critici, su questo punto, di Pugliatti, *La trascrizione*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, dir. da Cicu e Messineo, vol. I, t. 1, Milano, 1957, p. 151, nota 728.

comme on permet à un simple créancier chirographaire»[14] – oppure si riteneva nulla l'alienazione posteriore in caso di malafede del secondo acquirente[15].

La necessità di osservare il *nantissement* riguardava pure i contratti ipotecari: anzi il grado acquistato dal creditore garantito dipendeva dalla data di iscrizione nei registri pubblici delle corti. Persino là dove il *nantissement* trovavasi sostituito, per la costituzione del diritto d'ipoteca, dall'apposizione del sigillo baliatico sul titolo (come accadeva nella *châtellenie* di Lille) l'ipoteca veniva in ogni riportata su un registro tenuto presso la cancelleria, accessibile da chiunque[16].

Il sistema del *nantissement* – istituito per affermare il controllo del signore feudale sui trasferimenti immobiliari – aveva correlativamente assunto un ruolo di assoluto rilievo nel rendere più sicuro il traffico giuridico immobiliare. Esso non riusciva tuttavia a mettere i contraenti al riparo dalle conseguenze infauste provocate dall'inefficacia totale o parziale del titolo destinato a produrre la vicenda traslativa.

Ciò accadeva invece quando l'alienazione veniva compiuta attraverso il procedimento detto di *appropriance* o *appropriement par trois bannies*, vigente in Bretagna (art. 269 della relativa *coutume*), che poneva l'avente causa al riparo da qualsiasi pretesa di terzi e per questo trovavasi gravato da una rigida concatenazione di adempimenti, scandito in differenti fasi[17].

Più in dettaglio, nel procedimento di «insinuazione», il titolo doveva, a pena di nullità, essere registrato presso la cancelleria istituita presso le varie corti reali: chiunque poteva ispezionare quel registro ed estrarre copia dei titoli conservati, servendosi di una tavola alfabetica dei titolari[18]. In séguito, si doveva far luogo alla effettiva immissione dell'acquirente nel possesso della cosa oggetto mediato del diritto da trasferirgli (non era sufficiente a tal fine la *traditio symbolica*, come la consegna delle chiavi del fabbricato[19]): l'operazione doveva avvenire avanti uno (o più probabilmente due) notai che ne redigevano processo verbale. Entro i sei mesi successivi all'insinuazione, l'acquirente stesso doveva richiedere

14. Sono parole di Merlin, v° *Nantissement*, cit., p. 459.

15. Cogniaux, *Pratique du retrait et reprise des loix coûtumes et usages de la province et comté de Hainaut*, Mons, 1743, p. 97.

16. V. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 61.

17. D'Argentré (*Sur la coutume de Bretagne*) definisce l'*appropriance*: «*Forma ex qua, civili quidem, sed ducto à gentium jure, dominium ab alio ad alium transit, et trasfertur et proprium fit acquirentis quod alienum erat*», cit. da Merlin, v° *Appropriance*, in *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence,* t. 1er, 4e éd., Paris, 1812, p. 309; sul sistema dell'*appropriance*, v. anche Pugliatti, *La trascrizione*, cit., vol. I, t. 1, p. 153 ss.

18. Un editto dell'agosto 1626 (congegnato per ovviare alle violazioni ripetutamente da uscieri e cancellieri infedeli) obbligava tra l'altro questi ultimi a rilegare in unico fascicolo i documenti ricevuti, facendo vistare e vidimare ogni volume dal giudice reale, a fare menzione sui titoli ricevuti del giorno in cui erano stati insinuati e del volume cui erano destinati, indicando il nome di coloro che materialmente vi avevano provveduto, annotando giorno per giorno il nome e il cognome di quanti avevano domandato l'insinuazione e del venditore. Egli doveva poi «*exhiber ces registres à tous ceux qui le requerront*» e rilasciarne copia «*aux acquéreurs, vendeurs et créditeurs qui le demandent, et même des contrats insinués, étant payée la grosse d'iceux, à raison de 6 sous par feuille de papier*»; v. ampiamente Merlin, v° *Appropriance*, cit., p. 313 ss.

19. Merlin, v° *Appropriance*, cit., p. 316.

a un banditore (o *ameneur*) di procedere alle pubblicazioni (o *bannies*, appunto), «*par trois dimanches consécutifs, sans intervalle, incontinent après l'issue de la grand'messe, en la congrégation du peuple, aux lieux accoutumés*»[20]. Finalmente, entro otto giorni dall'ultima pubblicazione, l'*ameneur* doveva giurare di aver provveduto ai bandi davanti al giudice. In questa fase, detta di certificazione dei bandi, anche se non lo si era testualmente previsto, nella prassi lo stesso giudice dichiarava allora trasferito all'acquirente il diritto che era in tal guisa alienato libero da ipoteche o diritti di terzi e assolutamente insensibile alle azioni proposte contro l'avente causa e destinate a dichiarare invalido o a risolvere il suo titolo di acquisto. L'assimilazione all'usucapione di tale modo di acquisto del diritto[21] non era tuttavia piena: infatti, i terzi, che non si fossero opposti ritualmente al trasferimento prima dell'udienza prevista per la prestazione del giuramento da parte del banditore[22], potevano far valere le proprie ragioni solamente attraverso una domanda di risarcimento del danno patito in seguito all'alienazione.

2. L'insinuazione dei contratti e l'editto di Colbert.

Là dove non vigevano i sistemi di cui si è detto, già verso la fine del secolo dodicesimo si assisteva a una progressiva assimilazione tra l'investitura feudale e la *traditio* romana (la quale non di rado veniva sostituita dalla stipulazione dell'atto in forma notarile). In tal guisa, gli atti destinati a produrre vicende traslative, aventi per oggetto mediato beni immobili, non erano in genere conoscibili dai terzi, a meno che non si fosse trattato di donazioni. In tali casi infatti – anche, e forse soprattutto, nei paesi di diritto scritto – se ne richiedeva infatti l'insinuazione, pervenuta in Gallia attraverso il *Codex Theodosianus*, non soltanto come forma di tutela delle parti, ma pure dei terzi e dei creditori che potevano essere pregiudicati da quell'atto[23]. Questo veniva cioè ricopiato integralmente (o in altri casi sintetizzato analiticamente) in un registro tenuto dal cancelliere della corte regia (anche se i signori locali, per lucrare il compenso che veniva versato come remunerazione del servizio, pretendevano di sostituire le loro corti a quella reale[24]).

A partire dal quindicesimo secolo, numerosi editti e numerose ordinanze regie – giustificate proprio dall'intento di prevenire frodi e manovre dolose contro terzi, ma in realtà dettate più che altro per accrescere il gettito dei tributi – presero a disciplinare analitica-

20. A un certo punto simile formalità venne sostituita dall'affissione, sempre ad opera dell'usciere, presso le parrocchie ove i beni alienati erano situati; v. Merlin, v° *Appropriance*, loc. cit. e Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 64.

21. V. N. Coviello, *Della trascrizione*, cit., p. 47.

22. Sulle opposizioni – che potevano essere esperite tanto in via giudiziale quanto in via stragiudiziale – v. *amplius* Merlin, v° *Appropriance*, cit., p. 321 ss.

23. V. in questo senso il passo di Alciato, cit. da Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 68.

24. In proposito numerose ordinanze e dichiarazioni (del 1549, del 1707 e infine quella del 17 febbraio 1731, che trovasi riprodotta in Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 69) dovettero intervenire a ribadirne la competenza esclusiva.

mente l'insinuazione e ad estendere l'obbligo di farvi ricorso. Un editto di Enrico II, del maggio 1553, la richiese per tutti i contratti «*de vente, échanges, cessions et transports, constitution de rentes et toutes autres obligations excédant 50 livres tournois*», ma un enunciato di portata tanto irragionevolmente estesa non poteva che rimanere lettera morta ed incontrare, come incontrò, la recisa opposizione dei parlamenti. Solamente con un editto di Luigi XIV del dicembre 1703, sempre con l'intento di accrescere le entrate tributarie[25], venne imposta con successo l'insinuazione per tutti gli atti «*traslatifs de proprieté de biens immeubles, tenus en fiefs ou en censive, soit du roi ou des seigneurs particuliers*»: i notai vi dovevano provvedere personalmente entro quindici giorni dalla data della stipulazione. I registri erano pubblici e chiunque vi fosse interessato poteva prenderne visione ed estrarne copia.

Le donazioni non insinuate erano considerate inesistenti, anche se gli effetti della successiva insinuazione, che doveva avvenire entro quattro mesi dalla stipulazione, retroagivano sino a tale momento, travolgendo in questo modo gli effetti dell'atto stipulato dal donante con un terzo, che avesse acquistato fidando sulle risultanze dei registri. L'omessa insinuazione di ogni altro atto comportava solamente il pagamento di un'ammenda e il divieto di produrlo in giudizio.

Al di fuori delle regioni ove vigeva il *nantissement* o l'*appropriance*, il traffico giuridico immobiliare risultava quindi assai insicuro, specie se si considera che neppure le ipoteche – le quali potevano aver pure per oggetto la generalità dei beni immobili di un debitore[26] – erano sottoposte a un regime pubblicitario[27]. Ai gravissimi inconvenienti si ovviava con

25. L'insinuazione era soggetta infatti al pagamento «del centesimo del prezzo o del valore dei beni trasferiti»; scriveva Larnaude, *Étude sur la publicité des donations*, Thèse, Paris, 1876, rist. Kessinger, 2010, p. 124, che «il re, a corto di denaro, si era trovata una facile occasione per reperire risorse finanziarie». Sempre ispirata specialmente dal medesimo intento, un'ordinanza di Enrico III di giugno del 1581 obbligava i notai, i cancellieri e gli uscieri di giustizia a sottoporre tutti gli atti ricevuti al *contrôle*, al fine di renderli "veri ed autentici", prevenendone la falsificazioni di contenuto e di data. In mancanza agli atti era impedito di attribuire «privilegi, ipoteche, proprietà o altro diritto, azione, eccezione o esenzione» L'istituto aveva tuttavia ben poco a che vedere con la tutela dei terzi (che non potevano accedere ai registri relativi) e quindi con la pubblicità degli atti e si trattava piuttosto di un antenato della moderna imposta di registro: v. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 73 ss.

26. Ogni atto stipulato da notai, contenenti un'obbligazione pecuniaria, generava ad esempio ipoteca su tutti i beni dell'obbligato (lo stesso accadeva per le ipoteche giudiziarie, per quelle a favore di minori o di donne maritate), mentre esistevano poi una serie significativa di ipoteche tacite gravanti su singoli immobili, come quella dei condividenti, del legatario sui beni compresi nell'asse ereditario, quella del venditore sul bene alienato, e via enumerando; v. *amplius* Merlin, v° *Hypotheque*, in *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence*, t. 14e, 5 éd., Bruxelles, 1826, p. 1 ss.

27. Viceversa, già nel 1316 la repubblica di Sassari aveva avviato un sistema di pubblicità delle ipoteche, mentre nella repubblica Serenissima, non soltanto gli atti di vendita dovevano essere trasmessi al procuratore di San Marco per essere pubblicate ma simile prescrizione valeva anche per i crediti assistiti da ipoteca; v. Luzzati, *Della trascrizione*, *Commento teorico-pratico al Titolo XXII, Libro III del codice civile italiano*, vol. I, Torino, 1905, p. LXXV ss.

differenti congegni (come la purgazione[28] o le lettere di ratifica[29]), che in qualche misura curavano il male arrecato all'ignaro acquirente piuttosto che prevenirlo.

Un editto di Colbert del 1673 aveva tentato di ovviare a tali inconvenienti, traendo ispirazione dal formidabile esempio del *nantissement*. Erasi quindi istituita presso la cancelleria di ogni baliatico o siniscalco un registro delle opposizioni dei creditori che vantavano diritti di ipoteca o privilegi contro un terzo: l'opponente era in tal guisa preferito a ogni altro creditore, anche quando fosse stato assistito da privilegio o quando il suo diritto fosse sorto anteriormente mentre chiunque poteva accedere ai registri ed estrarne copia. Il sistema era poi esteso all'acquisto dell'usufrutto, alla cessione dell'ipoteca, mentre la cessione di crediti, assistiti da quella garanzia, doveva essere menzionata in margine al titolo che vi dava origine. A parte il fatto che alcuni diritti di ipoteca non erano sottoposti al regime dell'opposizione, persisteva la regola della retroattività degli effetti di questa (se fosse stata eseguita entro quattro mesi dall'atto) con il conseguente pregiudizio per i terzi acquirenti e i terzi creditori. Soprattutto era significativo che non si fosse previsto alcunché per quanto concerneva la pubblicità degli atti con cui si intendeva trasferire la proprietà: ciò testimonia della diffidenza con la quale si percepiva ogni tentativo di introdurre meccanismi diretti a rendere conoscibili le vicende traslative. A quel geniale legislatore non sfuggiva infatti che sarebbe stato necessario «établir des greffes pour enregistre tous les contrats & toutes les obligations: Ce *seroit le moien d'empêcher que personne ne fut trompé*»[30].

28. Non possiamo qui occuparci ovviamente della questione; ricordiamo soltanto che l'istituto della purgazione, mediante giudizio alle grida, ebbe a svilupparsi in Francia sul modello di un decreto milanese del 1368 (di cui è menzione nell'*antiqua ducum Mediolani Decreta*, edita dal Bonetto nel 1654), che consentiva la vendita immobiliare con estinzione delle ipoteche. Il venditore annunciava per iscritto al vicario delle provvisioni del comune di Milano la sua intenzione di alienare, confermandola con giuramento. Si faceva poi luogo alla proclamazione della proposta al suono della tromba nel luoghi soliti del comune e pure *in contrata illius, qui vendere voluerit*. Chi pretendeva diritti sul bene aveva così un termine per farli valere e in mancanza il diritto si trasferiva libero all'acquirente, quando non fosse trascorso più di anno dalle proclamazioni; v

29. La lettera di ratifica – introdotta con un editto del 1771 e abolita dalla legge 11 brumaio dell'anno VII – consentiva al terzo acquirente di depositare il contratto presso il cancelliere; del deposito veniva data pubblicazione per due mesi. I creditori ipotecari dovevano entro quel termine proporre opposizione, iscrivendo in un registro apposito un atto contenente le indicazioni essenziali del loro diritto. In mancanza, il conservatore a cui l'opposizione stessa doveva essere proposta, attestava al cancelliere che il bene risultava libero. Diversamente, l'ipoteca produceva i suoi effetti contro il terzo dalla data dell'atto che la concedeva (e i conflitti tra più creditori che avessero ipoteca lo stesso bene venivano risolti in base all'anteriorità dell'atto stesso). Quel sistema, oltre che assai farraginoso e costoso, non recava alcuna minima garanzia al terzo acquirente.

30. Colbert, *Testament politique où L'on voit tout ce qui s'est passé sous le Regne de Louis le Grand, jusqu'en l'année 1864 (avec des Remarques sur le Gouvernement du Roiaume)*, Den Haag, 1694, p. 474 (abbiamo riprodotto l'edizione originale con l'imperfetta ortografia); Bigot-Préameneu, criticando in genere l'opportunità di introdurre un sistema pubblicitario in Francia ricordava comunque come si dubitasse già a quell'epoca dell'autenticità di quel passo; v. Fenet, *Recueil complet des Travaux prèparatoires du Code Civil*, t. 15e, Paris, 1836, p. 231; al proposito Grenier – nel Rapporto al Tribunato del 26 ventoso anno XII – scriveva come quel testo costituisse in ogni caso «una pregevole memoria dei fatti accaduti in quel tempo, perché è certo che l'autore, il quale può esser un altro, e non Colbert, era contemporaneo di questo Ministro» (v. *Motivi, rapporti e discorsi del Codice civile di Napoleone il*

Ma furono ad impedirglielo «*les brigues du Parlement*», alimentate da un'aristocrazia in quel periodo ormai fortemente indebitata (e per questo poco propensa a far conoscere ai terzi la composizione del proprio patrimonio immobiliare) e da una magistratura troppo abituata ad osservare la tradizione del diritto scritto[31]: l'editto venne così revocato già nell'aprile del 1674[32].

3. L'epoca rivoluzionaria, la codificazione napoleonica e la riforma del 1885.

Soppresso il sistema feudale e superate le preoccupazioni per la classe morente degli aristocratici, nel periodo rivoluzionario si gettarono le fondamenta del sistema di pubblicità immobiliare francese, che ci è stato trasmesso.

Un primo tentativo venne compiuto con il decreto del 9 messidoro dell'anno III ma venne indefinitamente sospeso, e quindi accantonato per sempre, già dalla legge del 26 frimaio dell'anno IV probabilmente perché troppo costoso e complicato per l'epoca[33]. Vi si prevedeva che ogni proprietario d'immobili, se intendeva validamente alienarli o ipotecarli, avrebbe dovuto depositare alla Conservatoria delle ipoteche – cui era commesso un funzionario amministrativo, non più un magistrato[34] – una dichiarazione in triplo originale che ne recasse la consistenza, l'ubicazione e il valore, oltre ai dati identificativi del titolare medesimo. Uno degli originali sarebbe rimasto in deposito presso lo stesso ufficio e raccolto in un apposito registro – insieme con gli atti di alienazione, le rivendicazioni, le iscrizioni e le cancellazioni ipotecarie – un altro sarebbe stato restituito al dichiarante con la menzione del compimento della formalità mentre l'ultimo sarebbe stato inviato alla cancelleria del comune dove l'immobile si trovava.

Il sistema pubblicitario che si intendeva introdurre era perciò organizzato su base reale[35], anche se la mancata trascrizione del titolo traslativo (cioè l'omesso deposito alla conservatoria delle ipoteche) risultava privo di conseguenze, mentre le azioni reali, riguardanti il bene ipotecato con titolo depositato (o iscritto), erano inefficaci se l'atto con cui si promuovevano non fosse stato anteriormente depositato. Simile differente considerazione normativa si spiega probabilmente perché il legislatore si preoccupava di favorire l'accesso al credito fondiario piuttosto che rendere meno insicuro il traffico giuridico immobiliare.

Grande, nuova trad. it., Firenze, 1806, t. III, p. 676, nota 1).

31. Laurent, *Principii di diritto civile*, prima trad. it., vol. XXIX, Milano, 1901, n° 25.

32. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 82.

33. Discusso è se questo sistema sia stato o non applicato effettivamente, sia pure per breve tempo: v. per le indicazioni N. Coviello, *Della trascrizione*, cit., I, p. 53, nota 1.

34. Lo Stato con i suoi funzionari aveva così sostituito definitivamente il signore feudale con le sue corti; v. Colorni, *Per la storia della pubblicità immobiliare e mobiliare*, cit., p. 228.

35. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 87.

Ispirata invece espressamente a Colbert è la l. 11 brumaio dell'anno VII, i cui tratti essenziali sono pervenuti quasi intatti sino a noi. Si estendeva a tutto il territorio francese l'insieme di regole che, nel settembre 1790, avevano sostituito, nei paesi di *nantissement*, questo procedimento con la trascrizione[36] – cioè con la riproduzione letterale dell'atto destinato a realizzare il trasferimento della proprietà e degli altri diritti minori capaci di ipoteca[37] – in un registro apposito, tenuto presso l'ufficio del conservatore delle ipoteche. Sino a quando quell'incombente non fosse stato eseguito (come accadeva, si ricorderà anche per il *nantissement*), «*les actes translatifs (…) ne* pouvait *être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur et qui seraient conformés aux dispositions de la présente loi*» (art. 26 della l. 11 brumaio). L'iscrizione dell'atto diretto a ipotecare un immobile (cioè l'analitica indicazione nel registro del fondo gravato, della somma garantita e dell'atto costitutivo), allo stesso modo, la rendeva esistente nei confronti dei terzi e attribuiva pertanto il grado di prelazione al creditore che l'aveva eseguita. Gli atti trascritti o iscritti venivano poi individuati sotto il nome dei differenti proprietari, creando cioè un sistema organizzato su base personale, più agevole da istituire e mantenere in un'epoca dove mancava la mappatura catastale dei terreni e dei fabbricati.

All'epoca dei lavori di codificazione, si pose anzitutto il problema di superare per le donazioni la coesistenza del procedimento di trascrizione con quello di insinuazione (che per altro valeva anche per quelle mobiliari). Quest'ultimo venne quindi soppresso, con la contrarietà di Tronchet e di Bigot-Préameneu.

L'esito al quale si pervenne si rivelò alquanto singolare: durante i lavori di compilazione degli enunciati relativi all'ipoteca, fu infatti proposto (soprattutto da Treilhard e, con qualche esitazione, anche da Portalis[38]) di mantenere, accanto all'iscrizione ipotecaria, anche la trascrizione degli atti traslativi, considerato che la prima formalità non poteva funzionare adeguatamente senza la seconda[39]. Nuovamente vi si opposero Tronchet – che vedeva nella trascrizione un attentato al diritto di proprietà[40] e un meccanismo congegnato essenzialmente per tassare pesantemente le compravendite, quando il traffico giuridico poteva tranquillamente governarsi, a suo dire, con la buone fede «*seule pivot sur lequel roule le commerce entre les hommes*»[41] – e Bigot-Préameneu, per il quale la pubblicità ipotecaria costituiva «*une interdiction aux familles de garder le secret de leurs affaires*»[42]. Il Consiglio di

36. V. Procès, *La transcription*, cit., p. 228; sbaglia quindi chi vorrebbe riconoscere alla trascrizione un'origine del tutto autonoma dal *nantissement*: in questo senso invece L. Ferri, *Trascrizione immobiliare*, in *Commentario del c.c.*, a cura di Scialoja e Branca, 3ª ed., Bologna-Roma, p. 6.

37. Ne risultavano quindi escluse le servitù, l'uso, l'abitazione e l'anticresi.

38. *Recueil complet de travaux préparatoires*, cit., t. 15ᵉ, p. 296.

39. *Recueil complet de travaux préparatoires*, cit., t. 15ᵉ, p. 296 ss.

40. *Recueil complet de travaux préparatoires*, cit., t. 15ᵉ, p. 387.

41. *Recueil complet de travaux préparatoires*, cit., t. 15ᵉ, p. 288 ss.

42. *Recueil complet des travaux préparatoires*, cit., t. 15ᵉ, p. 237.

stato ritenne tuttavia di rinviare ugualmente il testo al comitato legislativo ma, per ragioni che è impossibile chiarire (senza processare, come si suol dire, le intenzioni[43]), nel testo definitivo non venne prevista la trascrizione degli atti traslativi in generale, salvo che per le donazioni e le sostituzioni fedecommissarie consentite oppure quando l'avente causa avesse inteso purgare l'ipoteca o farne valere l'estinzione per prescrizione decennale[44].

Due anni più tardi, nel testo originario del codice di procedura civile (all'art. 834, poi abrogato dalla riforma del 1855) – al fine di non veder sfumato il gettito tributario che derivava dalla pubblicità degli atti di alienazione – venne allora consentito ai creditori di iscrivere l'ipoteca volontaria contro il venditore entro i successivi quindici giorni dalla trascrizione dell'atto di vendita[45]. Trovavasi in tal guisa in qualche misura vulnerata la portata forse ambiziosa della regola consensualistica enunciata all'art. 1583 *code civil*: nei quindici giorni successivi alla trascrizione dell'atto di alienazione immobiliare infatti il diritto in qualche modo resisteva in capo al dante causa, che poteva vederselo sottoporre a ipoteca. Proprio per evitare di versare le tasse di trascrizione, raramente i creditori si avvalsero tuttavia di quella facoltà, al punto che, sempre per le solite ragioni di incremento del gettito fiscale le quali accompagnano la storia del nostro istituto, si decise nel 1816 di rendere obbligatorio il pagamento di quel tributo, anche se non si fosse provveduto alla trascrizione.

Le reazioni contro le scelte compiute dai codificatori, già durante i Lavori preparatori criticate dai tribunali e dalla cassazione[46], si mossero soprattutto da quanti lamentavano i difetti del sistema ipotecario che ne derivavano e la conseguente inefficienza del credito fondiario[47]. Solamente nel 1841 si avviò un'indagine presso la corte di cassazione, le corti d'appello e le facoltà giuridiche, a cui venne domandato di suggerire opportune modifiche al sistema ipotecario del codice napoleonico.

La schiacciante maggioranza delle opinioni espresse fu nel senso di ripristinare il sistema della legge di brumaio anno VII, anche se poi ci si divideva sull'opportunità di estendere quel sistema anche agli atti produttivi di vicende *mortis causa* e alla divisione e, in un caso – con ammirevole lungimiranza – si suggerì di utilizzare il catasto e il sistema particellare per dare pubblicità agli atti, prevedendo che la scheda catastale venisse depositata all'ufficio della conservatoria ove si sarebbe dovuto aprire un conto per ogni particella,

43. Troplong, *Commentaire des privilèges et hypothèques*, nouv. éd., t. I, Bruxelles, 1844, p. XVI, vi vedeva l'effetto di «*un malentendu ou d'un escamotage*».

44. Sull'evidente irrazionalità della scelta, per tutti v. Laurent, *Principii di diritto civile*, cit., n° 7, il quale non esita a parlare di «leggerezza, ignoranza, cecità» dei compilatori del codice, il quale si intrattiene notevolmente sulla singolare vicenda al n° 29.

45. V. ampiamente Grenier, *Trattato delle ipoteche*, nuova trad. it., Firenze, 1834, t. 2, p. 163 ss.

46. Lo riferiva Réal, criticando Bigot-Préameneu; v. *Recueil complet des travaux préparatoires*, cit., t. 15e, p. 281 e aggiungeva che «*aucun titre du Code n'a éprouvé d'aussi nombreuses, d'aussi violentes contradictions*».

47. V. soprattutto Loreau, *Du crédit foncier et des moyens de la fonder, ou, Création d'un système hypothécaire appuyé sur le cadastre, l'enregistrement des contrats, et le revenu imposable de la propriété, suivi d'un mode de transfert des crénaces sur hypothèque, analogue a celui des rentes sur l'état*, Paris, 1841.

che avrebbe recato il relativo numero di iscrizione. In tal modo, il numero della particella avrebbe consentito di accertare tutti i diritti reali su di essa insistenti[48].

I lavori pervennero, tra numerose traversie, alla legge 23 marzo 1855, che era di poco successiva a quella belga del 1851 (e riproduceva in larga misura le consuetudini di Hainaut[49] e Brabant: il Belgio era stato «il paese di *nantissement* per eccellenza»[50]), la quale prevedeva però che gli atti non trascritti non potessero essere opposti ai terzi quando questi «avessero contrattato senza frode»[51]. La legge francese non fu invece che una «timida parafrasi della legge di brumaio»[52], avente quale scopo essenziale quello di contribuire allo sviluppo del credito assistito da ipoteca, in un'epoca di grandi realizzazioni urbanistiche[53]. Per renderli opponibili ai terzi, si stabilì la trascrizione degli atti traslativi di diritti reali capaci d'ipoteca, di servitù, anticresi, uso e abitazione, e delle sentenze che accertavano contratti verbali con analoghi effetti; di quelli con i quali vi si rinunciava, delle locazioni di durata superiore a diciotto anni e degli atti o sentenze contenenti liberazione o cessione di fitti non ancora scaduti per un termine maggiore di tre anni. Si mantenne finalmente il sistema del codice per ciò che riguardava le donazioni e non si fece menzione degli atti di acquisto *mortis causa* e degli atti a efficacia dichiarativa, come la divisione e la transazione (che divennero trascrivibili solamente grazie a una legge del 1935).

4. La pubblicità immobiliare nella codificazione italiana.

Nella prefazione al suo celebre editto per il riordino delle ipoteche del 27 agosto 1822, Carlo Felice di Savoia riconosceva che tra «gli ordini legislativi introdotti in questi Stati nella temporanea occupazione cui andarono soggetti, quello degli affatto nuovi fra noi, che lasciò non dubbio desiderio di sé, si fu lo stabilimento della pubblicità della ipoteche sopra gli stabili». Il sistema della clandestinità degli atti costitutivi di garanzie immobiliari venne invece mantenuto, sull'esempio del *code Napoléon*, non soltanto dal codice albertino, che superò l'editto evocato[54], ma anche nel Lombardo-Veneto (ove il sistema tavolare austriaco non venne introdotto), come nel regno delle due Sicilie sino al 1819 (e poi sostituito dal nuovo codice che comunque non vi apportò innovazioni di qualche rilievo[55]) e

48. Si trattava dell'opinione espressa dalla Corte d'appello di Caen, v. riportata in Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 112.

49. Su cui, v. Laurent, *Principii di diritto civile*, cit., vol. XXIX, n° 17.

50. N. Coviello, *Della trascrizione*, cit., I, p. 57.

51. In Italia si ebbe modo di discutere se una regola simile dovesse desumersi nelle pieghe degli enunciati ma prevalse decisamente l'opinione contraria: v. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, dir. da Id. ed E. Gabrielli, I, Milanofiori-Assago, 2012, p. 31 ss.

52. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, cit., p. 121.

53. Piedelièvre, *La publicité foncière*, in *Traité de droit civil*, sous la dir. de Ghestin, Paris, 2000, n° 17.

54. Un sistema di pubblicità analogo alla trascrizione era stato tuttavia introdotto nello stato piemontese per i diritti di privativa industriale dalla l. 3731 del 1859, che richiedeva di «registrare presso il Ministero ogni atto di trasferimento» che li riguardasse; v. Colorni, *Per la storia della pubblicità immobiliare e mobiliare*, cit., p. 233.

55. Va tuttavia segnalato che, nel 1843, venne novellato l'art. 2081 di quel codice, prevedendo che tra più compratori dello stesso fondo dovesse prevalere chi lo avesse trascritto anteriormente.

nel ducato di Parma e Piacenza sino al 1820 (qui il nuovo codice impose invece, oltre alla pubblicità delle ipoteche, la trascrizione delle donazioni e anche delle compravendite, ma in tal caso soltanto al fine di purgare le ipoteche). Nello Stato Pontificio, mentre un *motu proprio* di Pio VII (poi revocato dal successore Leone XII) aveva imposto la pubblicità per tutti i privilegi e le ipoteche, Gregorio XVI, nel 1834, impose finalmente la trascrizione di tutti gli atti tra vivi (comprese le donazioni) diretti ad alienare o diminuire il diritto di proprietà (*Regolamento legislativo per gli Stati pontifici*). A questo si ispirò, sostanzialmente riproducendolo, il Codice per gli Stati estensi del 25 ottobre 1851 (v. artt. da 2103 a 2113), ove era pure prevista la trascrizione degli atti dichiarativi, ad esclusione però della divisione. Previsioni simili vennero introdotte pure nel codice pel ducato di Modena del 1852.

La prima codificazione italiana unitaria non poté quindi che rifarsi ai modelli ormai noti e sperimentati variamente dalla pratica, che avevano sostanzialmente anticipato la riforma francese del 1855[56]. Si trattava del resto di un sistema assai meno costoso e complicato dal punto di vista organizzativo di quello tedesco del *Grundbuch*, perché richiede semplicemente di raccogliere in maniera sistematica tutti gli atti ricevuti dal Conservatore con un dispendio cioè di energie, da parte dell'amministrazione, tutto sommato abbastanza modesto. Soprattutto per questo esso aveva dato quindi buona prova di sé: seppure quindi – come è stato detto autorevolmente – «il sistema della trascrizione è il meno rispondente all'ideale della pubblicità, il più imperfetto»[57], lo si è mantenuto anche nella codificazione vigente, pur con significativi miglioramenti (in qualche caso anticipato dalla legislazione fiscale di inizio secolo e conglobati nel T.U. 30 dicembre 1923, n. 3272 [58]).

Una riforma della pubblicità immobiliare, diretta a sostituirla con un sistema analogo a quello dei libri fondiari tedeschi, avrebbe infatti richiesto, per poter essere attuata, un'esatta conoscenza dell'esistenza e precisa consistenza, ubicazione e condizione giuridica, di ciascun bene immobile, analoga a quella che già esisteva in Germania all'epoca in cui il sistema del *Grundbuch* venne introdotto. All'uopo non poteva soccorrere il sistema catastale vigente all'epoca della prima come della seconda codificazione unitaria nostrana, il quale non era e non è tuttora preordinato ad assolvere funzione pubblicitarie in senso proprio, avendo piuttosto la funzione di ripartire in maniera equa l'imposizione tributaria sugli immobili[59]. Esso fornisce senza ombra di dubbio argomenti di prova, non di rado

56. Soltanto in Toscana vigeva un sistema pubblicitario – introdotto con un *motu proprio* del 1836 – basato sui registri censuari, che attribuiva alla voltura catastale gli effetti della trascrizione per quanto riguardava tuttavia solamente le ipoteche e i privilegi; v. Luzzati, *Della trascrizione*, vol. I, cit., p. CVII e N. Coviello. *Della trascrizione*; cit., I, p. 66.

57. N. Coviello, *Della trascrizione*, cit., I, p. 123.

58. La ricorda anche la *Relazione del Ministro Guardasigilli al Codice Civile*, n. 1055; in argomento v. L. Coviello *sr.*, *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 ss.

59. Per tutti, anche per la ricostruzione storica, v. la classica opera di Einaudi, *La terra e l'imposta*, Milano,

preziosi, per quanto concerne diversi elementi riguardanti i fondi, come la titolarità, l'estensione, i confini, i tipi di colture e le destinazioni produttive[60]. Le indicazioni che ivi si rinvengono devono comunque esser sottoposte all'accertamento compiuto in contraddittorio tra coloro che assumono di essere titolari della proprietà o di un altro diritto reale davanti al giudice, cui viene demandato di accertare tanto i profili della titolarità dei diritti quanto l'estensione dell'oggetto del diritto stesso.

La *Relazione ministeriale al Codice Civile*[61] non esita del resto a riconoscere come «unanime l'opinione che non fosse neppure pensabile allo stato attuale delle cose adottare presso di noi un sistema analogo a quello germanico, che presuppone una perfetta organizzazione dei libri fondiari, senza la quale diventa una pericolosa insidia per la proprietà»[62]. Piuttosto si era seriamente presa in considerazione l'idea di estendere a tutto il territorio nazionale il sistema austriaco dell'intavolazione, vigente nei territori annessi al termine della prima guerra mondiale (v. r.d. 28 marzo 1929, n. 499[63]) e ivi mantenuto proprio in vista di una futura generale adozione[64].

1924 (ora rist. Torino, 1974); al catasto è infatti demandato di «accertare le proprietà immobiliari e di tenerne in evidenza le mutazioni» (secondo quanto prevede l'art. 1 del r.d. 8 ottobre 1931, n. 1572, che approva il Testo unico delle leggi sul nuovo catasto, riproducendo l'art. 1, l. 1° marzo 1886, n. 3682, serie III).

60. Lo indica in maniera, a nostro giudizio, esemplare l'art. 950, comma 3°. c.c., laddove richiede al giudice di attenersi alle risultanze catastali soltanto quando manchino altri elementi di prova, in ciò facendo ben intendere quanto lontana sia per noi l'idea di un catasto con efficacia probatoria: si richiede cioè al giudice (e non alle risultanza catastali di stabilire ove passi la linea di confine) e gli si richiede di fidare su questo ultime soltanto in assenza di qualsiasi altro elemento probatorio: v., da ultima, Cass., 18 luglio 2013, n. 17644, in *Guida dir.*, 2013, p. 41, p. 76.

61. N. 1055.

62. L'adozione di un sistema pubblicitario basato su un libro fondiario a fogli reali, tali che ciascuno di essi avrebbe dovuto individuare un immobile con ogni modifica apportatavi quanto alla titolarità del diritto dominicale e di tutti quelli minori, comprese le garanzie trovavasi nel progetto Gianturco, presentato alla Camera nella seduta del 9 febbraio 1905, (su cui v. Venezian, *La riforma della trascrizione nel disegno di legge per lo sgravio del debito ipotecario*, in *La temi*, 1905, p. 153 ss. e L. Coviello *sen.*, *Osservazioni sulla riforma della pubblicità immobiliare*, in *Temi siciliana*, 1905, p. 9 ss. Quel progetto venne poi stralciato per confluire nel disegno di legge intitolato «Disposizioni sulla pubblicità dei diritti immobiliari» e ripreso ancora nel progetto Scialoja del 1910, su cui v. Venezian, *Il disegno di legge Scialoja sulla trascrizione*, in *Riv. dir. civ.*, 1910, p. 509 ss.

63. Si tratta delle attuali province di Trieste, Gorizia, Trento, Bolzano, di alcuni comuni della provincia di Udine (Aiello del Friuli, Aquileia, Campolongo al Torre, Cervignano del Friuli, Chiopris-Viscone, Fiumicello, Malborghetto-Valbruna, Pontebba, Ruda, San Vito al Torre, Tapogliano, Tarvisio, Terzo di Aquileia, Villa Vicentina e Visco) del comune di Pedemonte (Provincia di Vicenza), dei comuni di Magasa e Valvestino (Provincia di Brescia) e di tre comuni della Provincia di Belluno (Cortina d'Ampezzo, Colle Santa Lucia e Livinallongo del Col di Lana); in argomento, v. G. Gabrielli e Tommaseo, *Commentario alla legge tavolare*, 2ª ed., Milano, 1999, nonché ora G. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. dir. civ.*, dir. da Sacco, Assago, 2012, p. 179 ss. e di recente Bassi, *Manuale di diritto tavolare*, Milano, 2013.

64. G. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 180 ss., il quale ricorda come simile coesistenza sia pure presente in Francia giacché, in Alsazia e Lorena, la l. 1 giugno 1924 ha mantenuto alcune regole del sistema tedesco vigente sino alla fine della prima guerra mondiale con adattamenti assai significativi, tali in qualche misura da averlo stravolto. I Libri fondiari vengono infatti colà conservati a cura di un magistrato cui compete un controllo sulla iscrivibilità dei diritti, sulle forme degli atti da pubblicarvi, sulla capacità delle parti ed eventualmente sulla sussistenza del potere rappresentativo di queste, come pure sull'osservanza della regola di relatività degli

Si trattava tuttavia di sbarazzarsi – quanto meno per i diritti reali aventi per oggetto mediato cose immobili – dell'ingombrante fardello ideologico della regola consensualistica, come lo stesso Nicola Coviello aveva suggerito[65]. Questa volta all'amministrazione delle Conservatorie non si doveva chiedere uno sforzo organizzativo assolutamente insopportabile. Da un lato infatti gli effetti prodotti dall'intavolazione potevano infatti essere comunque eliminati da un accertamento giudiziale quanto all'inesistenza o all'invalidità del titolo che l'aveva realizzata, mentre dall'altro si ammetteva in ogni caso a chi avesse posseduto l'immobile di acquistarlo attraverso l'usucapione.

Il timore che l'adozione del sistema austriaco «specie nei primi anni, avrebbe portato seri turbamenti al regime della proprietà immobiliare», di cui parla la Relazione[66], risulta pertanto giustificato forse solamente in parte. Il progetto presentato alla sottocommissione in sede di riforma del codice vigente, di cui era relatore Leonardo Coviello *sr.*, venne comunque accantonato[67] e si scelse in sostanza di mutare l'esistente il meno possibile, mantenendo l'attuale duplice sistema pubblicitario vigente sul territorio nazionale.

effetti prodotti. Il Libro ha tuttavia un'organizzazione a carattere rigorosamente personale, mentre gli effetti della pubblicità si rivelano assai particolari: una volta compiuta la formalità, l'atto o la decisione giudiziaria sarà opponibile ai terzi (ma la vicenda traslativa del diritto dipende comunque dall'atto e non dal compimento della formalità, che neppure sana i vizi eventualmente sussistenti nel titolo). La pubblicità fa tuttavia presumere la sussistenza del diritto, salvo prova contraria. V. ampiamente Lotz, *Droit civil alsacien-lorrain,* Paris, 1977, n° 76 ss.

65. N. Coviello, *Della trascrizione*, cit., I, p. 196; giustamente si è scritto, ancora di recente, come la stessa categoria del contratto con effetti traslativi costituisca «una forzatura o comunque [sia] frutto di una astratta scelta dogmatica del legislatore che ha preteso di fondere in un unico atto due diverse fasi (…) le quali storicamente sono sempre state, almeno sul piano dei principi, bensì collegate, ma pur sempre distinte»: Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., p. 7.

66. *Relazione del Ministro Guardasigilli al Codice Civile*, n. cit.; per Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., I, p. 16, si trattava in realtà di una scelta «sostanzialmente ideologica».

67. Ricorda Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., I, p. 15, come simile innovazione ricalcasse il sistema introdotto dall'art. 206 del r.d. 378 del 1909, sull'ordinamento fondiario per la colonia eritrea, e dall'art. 17 del r.d. 48 del 1931, sull'ordinamento dei libri fondiari in Libia.

SOMMARIO

TOMO I

Principi, regole e interpretazione

Bellizzi di San Lorenzo, A., *Il bene giuridico alimentare* 11
Busnelli, F.D., *Riscoprire Salvatore Romano* 21
Caponi, R., *Giudicato civile e identità nazionale* 31
Cartei, G.F., *"Il suolo tra tutela e consumo". Il Testo Unico dell'Ambiente a dieci anni della sua approvazione* 37
Chiaromonte, W., Vallauri, M.L., *Lo stress lavoro-correlato fra definizione del rischio ed articolazione delle tutele. Uno sguardo ai settori del telemarketing e del trasporto passeggeri* 49
Conti, C., *Il principio del contraddittorio* 97
Di Marzio, F., *Appunti su legalità e giustizia* 115
Donati, F. *Fake news e libertà di informazione* 125
Favale, R., *Dalla dottrina alla giurisprudenza e ritorno* 133
Felicioni, P., *Considerazioni sul processo penale bifasico* 153
Gambaro, A., *Note in tema di uso forense dei precedenti giudiziari* 173
Gasparri, W., *La consensualità nel governo del territorio quale forma di redistribuzione: potere di conformazione della proprietà e perequazione* 183
Gentili, A., *Quale modello giuridico per i beni culturali?* 225
Giunta, F., *La prescrizione del reato ovvero la causa estintiva che visse due volte* 233
Gutiérrez Santiago, P., *La interpretación «auténtica» del contrato* 239
Lipari, N., *Personalità e dignità nella giurisprudenza costituzionale* 261
Lopez y Lopez, A., *Recuperemos el juicio (Una reflexión sobre la actividad judicial hoy)* 279
Morbidelli, G., *Il criterio dell'implicito nel diritto amministrativo e la sua dialettica con il principio di legalità* 297
Palazzo, F., *Il principio di proporzione e i vincoli sostanziali del diritto penale* 311
Papa M., *La tipicità iconografica della fattispecie e l'interpretazione del giudice La tradizione illuministica e le sfide del presente* 329
Pastore, B., *Fonti del diritto e comunità interpretativa* 343
Perlingieri, P., *Libertà religiosa, principio di differenziazione e ordine pubblico* 355
Picchi, M., *La motivazione della legge. Un tema ozioso e inutile, anzi problematico e scomodo per molti, eppure fondamentale e sempre più attuale nella giurisprudenza della Corte costituzionale* 373
Ruschi, F., *Il proconsole Cicerone, riflessioni su eunomia e ostilità* 393
Silvestri, C., *Profili evolutivi del diritto alla prova* 417
Somma, A., *Stato del benessere o emancipazione? Lavoro e diritto negli Stati Uniti della prima metà del Novecento* 439
Stolzi, I., *Interpretazione e prassi notarile: un profilo storico* 467
Tonini, P., *Indagini difensive e diritto alla privacy: una problematica risalente appena sfiorata dalla legge Gelli* 483
Zaccaria, G., *Interpretazione letterale, pluralità dei contesti giuridici e teorie del significato* 497

Famiglie e successioni

Bellelli, A., *Coppie omogenitoriali e tutela dei figli* 521
Bonilini, G., *Unione civile, convivenze di fatto e successione mortis causa* 529
Bucelli, A., *Sull'impresa familiare nella convivenza di fatto* 549
Clarizia, R., *Autodeterminazione e dignità della persona: una legge sulle disposizioni anticipate di trattamento* 557
Corsi, C., *La tutela dell'unità familiare nel diritto degli stranieri. Recenti evoluzioni normative e giurisprudenziali* 573
De Verda, J.R., *La filiación derivada de las técnicas de reproducción asistida (un análisis crítico de la experiencia jurídica española, treinta años después de la aprobación de la primera regulación legal sobre la materia)* 591

TOMO II

Diez Garcia, H., *La adquisición del legado en el código civil español (art. 881) e italiano (art. 649) ¿dos sistemas diferentes o semejantes?* 9
Franceschelli, V., *Famiglia, convivenza e famiglia di fatto* 25
Gigliotti, F., *Parto anonimo e accesso alle informazioni identitarie (tra soluzioni praticate e prospettive di riforma)* 33
Giunti, P., *Il "best interest of the child". Una conquista del presente in dialogo con il passato* 67
Gulina, G., *Testamento e officium pietatis in Cicerone* 77
Lopes Pegna, O., *Riqualificazione del matrimonio same-sex estero in unione civile «italiana»: una soluzione irragionevole* 95
Mattei, U., *Il poliamore e i beni comuni. Primissime riflessioni* 105
Ordas Alonso, M., *Los alimentos debidos a los hijos menores de edad en los supuestos de atribución de una guarda y custodia compartida en el ordenamiento jurídico español* 117
Paradiso, M., *Convivenza di fatto e solidarietà economica* 129
Patti, S., *Le convivenze "di fatto" tra normativa di tutela e regime opzionale* 139
Quadri, E., *"Convivenze" e "contratto di convivenza"* 151
Re L., *La violenza contro le donne come violazione dei diritti umani. Il ruolo dei movimenti delle donne e il gender mainstreaming* 171
Rizzuti, M., *Patti successori prematrimoniali* 187
Roselli, O., *"Libertà e famiglia". Oltre i recinti disciplinari: sensibilità costituzionalistica di un civilista* 211
Scalisi, V., *Maternità surrogata come far cose con regole* 219
Sesta, M., *La famiglia tra funzione sociale e interessi individuali* 235
Tamburi, F., *Un filosofo di fronte all'*interpretatio prudentium*: visioni contrapposte sul valore nominale dell'*hereditas 245
Tarli Barbieri, G., *Votare a sedici anni? Le implicazioni costituzionali nel caso italiano* 265
Vallini, A., *Il diritto penale alla prova di "vecchi" e "nuovi" paradigmi familiari* 283

Contratti e obbligazioni

Alcaro, F., *Il problema della 'causa' tra dogmi e revisioni* 311
Alpa, G., *Il controllo giudiziale del contratto e l'interpretazione* 335
Angelici, C., *Variazioni su usucapione e impresa* 365
Bozzi, L., *Liberalità non donative e contratto a favore di terzo. Ammissibilità e forma di una expressio causae successsiva* 385
Calvo, R., *Autonomia negoziale e locazione non abitativa: contributo allo studio delle clausole di adeguamento del canone e di rinuncia all'indennità di avviamento* 419
Caredda, V., *Sulle oscillazioni applicative del concorso del fatto colposo del creditore* 429
Chianale, A., *Il privilegio industriale per il credito agevolato (d.lgs. n. 1075 del 1947)* 443
Ciatti Càimi, A., *Premesse storiche a un'indagine sulla pubblicità immobiliare* 457
Conte, G., *Sulla libertà dei privati di configurare il procedimento di formazione del contratto: rimeditando la lezione di Salvatore Romano* 471
Corrias, P., *La natura delle polizze linked tra previdenza, risparmio e investimento* 491
Cuffaro, V., Rent to buy *e locazione di scopo* 501
D'Amico, G., *"Giustizia contrattuale": considerazioni preliminari dalla prospettiva del civilista* 515
Del Prato, E., *Assicurazione della responsabilità professionale e tutela del professionista contro clausole vessatorie e pratiche commerciali scorrette* 533
Ferri, G., *Società di fatto e imprenditore occulto* 567
Franco, R., *Il conflitto – in sede di espropriazione forzata – tra creditore ipotecario e: a) il locatario; b) l'assegnatario della casa familiare. Incertezze ricostruttive, profili sistematici ed incidenze applicative. Una rivoluzione (?) nel sistema dell'esecuzione forzata* 581
Furgiuele, L., *Funzione di controllo e procedimento nei sistemi di amministrazione della società per azioni: prime considerazioni* 617

TOMO III

Fusaro, A., *I contratti immobiliari della crisi e l'apporto della prassi notarile alla formazione del diritto vivente* 9
Gabrielli, E., *Appunti sulle autotutele contrattuali* 17
Gallo, P., *Meritevolezza dell'interesse e controllo contenutistico del contratto* 57
Guizzi, G., *Tentazioni pericolose: il miraggio dell'usura sopravvenuta* 71
Landini, S., *Pubblicità immobiliare e procedimento* 83
Lombardi, E., *Valutazioni a margine della teoria della cosa: la considerazione comune e giuridica della* res *in una prospettiva di ontologia terminologica* 103
Lucarelli, P., *Crisi del contratto commerciale e produzione privata dei rimedi* 131
Luminoso, A., *Patto commissorio, patto marciano e nuovi strumenti di autotutela esecutiva* 147
Monticelli, S., *I negozi solutori nel quadro complesso delle vicende estintive dell'obbligazione: problematiche notarili* 167
Nazzaro, A.C., *Il rent to buy di azienda: specificità dell'oggetto e funzioni (possibili) del contratto* 183
Nivarra, L., *Il contratto "disciplinato" e la concorrenza totale: legge, giudici e libertà dei privati al tempo della UE* 201
Pagliantini, S., *Ancora sull'art. 2929-bis c.c. (nel canone di Mauro Bove): è vero ma… (l'opinione del civilista e la "crisi" della fattispecie)* 209
Pagni, I., *Le nuove regole processuali della responsabilità civile sanitaria dopo la L. 8 marzo 2017, n. 28 (tra tentativo obbligatorio di conciliazione e ricorso ex art. 702-bis c.p.c.)* 221
Palazzo, M., *I criteri di configurazione della responsabilità civile del notaio nelle interpretazioni della recente giurisprudenza di legittimità* 251
Palermo, G., *Contributo allo studio della responsabilità per danno non patrimoniale* 267
Pennasilico, M., *Contratto e giustizia dello scambio nella prospettiva ermeneutica* 279
Perlingieri, G., *L'attualità del «Discorso preliminare» di Portalis e i «miti» della certezza del diritto e della c.d. «crisi» della fattispecie* 309
Ponzanelli, G., *Quale futuro per i danni punitivi?* 351
Procida Mirabelli Di Lauro, A., *L'obbligazione nel sistema dei rimedi* 359
Proto Pisani, A., *Oggetto del processo e oggetto del giudicato nelle azioni contrattuali* 393
Putortì, V., *Rifiuto anticipato di adempiere e tutela del creditore* 401
Ravizza, M., *In tema di* iniuria 421
Romano, R., *La donazione di beni altrui nella attuale giurisprudenza di legittimità. Spunti per una controlettura procedimentale* 441
Salanitro, U., *Ritorno a Gorla. Revoca della proposta e risarcimento del danno* 449
Salvi, G., *Usura sopravvenuta: orizzonti ermeneutici in attesa delle Sezioni unite* 477
Scognamiglio, C., *La nuova legge sulla responsabilità sanitaria: quale modello di responsabilità?* 497
Sirena, P., *Il ruolo dell'arbitro bancario finanziario nella regolazione del mercato creditizio* 511
Stella Richter, M., *L'inoppugnabilità delle deliberazioni degli organi sociali* 523
Tanimoto, K., *La grande riforma del codice civile e la direzione del diritto del contratto col consumatore in Giappone* 551
Tesi, G., *Attività contrattuale e interessi del terzo: brevi riflessioni sull'attuale valenza del principio di relatività degli effetti del contratto* 563
Vettori, G., *L'evoluzione dei Rimedi nel dialogo fra legge e giudice* 589
Viciani, S., *Obblighi di informazione e trasparenza in ambito contrattuale* 599
Zaccaria, A., *Contatto sociale e affidamento, attori protagonisti di una moderna commedia degli equivoci* 611