

AperTO - Archivio Istituzionale Open Access dell'Università di Torino

Testamento e pubblicità immobiliare

This is the author's manuscript

Original Citation:

Availability:

This version is available <http://hdl.handle.net/2318/1761527> since 2020-11-06T16:54:19Z

Publisher:

ESI Edizioni scientifiche italiane

Terms of use:

Open Access

Anyone can freely access the full text of works made available as "Open Access". Works made available under a Creative Commons license can be used according to the terms and conditions of said license. Use of all other works requires consent of the right holder (author or publisher) if not exempted from copyright protection by the applicable law.

(Article begins on next page)

Sommario: 1. *Dalla prima codificazione unitaria al codice vigente.* – 2. *L'acquisto dei diritti reali immobiliari.* – 3. *Il compimento della formalità.* – 4. *Le disposizioni condizionali e quelle a favore di nascituri.* – 5. *L'acquisto e la rinuncia al legato.* – 6. *Il legato di cosa altrui.* – 7. *Il legato di cosa parzialmente altrui e le altre ipotesi di legati con effetto attributivo differito.* – 8. *La trascrivibilità dell'accettazione del legato.* – 9. *La rinuncia al legato.* – 10. *Il legato di abitazione al coniuge ed alla persona unita civilmente. Il legato al convivente.* – 11. *Gli aventi causa dall'erede apparente e il certificato successorio europeo.*

1. *Dalla prima codificazione unitaria al codice vigente.* – Il codice civile del 1865 – sull'esempio delle leggi belga e francese di metà del XIX secolo – non prevedeva la pubblicazione degli atti di acquisto a causa di morte. Alcuni progetti di legge, all'inizio del secolo ventesimo erano viceversa orientati diversamente. In particolare vanno annoverati il disegno governativo del 9 febbraio 1905¹, cui seguì il disegno di legge presentato da Emanuele Gianturco il giorno 8 giugno 1905, e riprodotto nel codice civile per la colonia eritrea, approvato e promulgato con r. d. 28 giugno 1909 e il disegno di legge del 3 marzo 1910 predisposto da Vittorio Scialoja.

La via indicata dal progetto Gianturco e poi seguita, seppur con importanti varianti, dai progetti successivi fino all'accoglimento nel codice vigente, fu quella di condizionare alla trascrizione non già l'acquisto *mortis causa*, ma la trascrizione dei successivi acquisti dall'erede o dal legatario. Con questo sistema, si intendeva raggiungere un duplice scopo: creare nell'acquirente *mortis causa* un interesse di fatto alla trascrizione del proprio acquisto, in quanto difficilmente si sarebbe potuto disporre del diritto, da parte dell'erede o del legatario, se l'acquirente non avesse avuto modo di garantirsi contro l'eventualità di precedenti alienazioni ad altri; creare d'altra parte un interesse nell'acquirente dall'erede o dal legatario, una volta che questi avessero comunque disposto del diritto, a trascrivere, oltre al proprio, anche l'acquisto *mortis causa* del proprio autore.

L'idea fondamentale, di subordinare la trascrizione dell'avente causa a quella del dante causa, veniva attuata in maniera diversa nei vari progetti.

A volte si stabiliva che la trascrizione dell'avente causa fosse nulla o non potesse addirittura eseguirsi senza la preventiva o contemporanea trascrizione del titolo del dante causa; altre volte si proponeva che la trascrizione dell'avente causa fosse soltanto inefficace fino alla trascrizione dell'acquisto del dante causa e acquistasse efficacia con la trascrizione del titolo di quest'ultimo, secondo alcuni con efficacia *ex nunc* secondo altri con efficacia *ex tunc*. Inoltre a volte si disponeva che la regola si applicasse soltanto quando il titolo del dante causa fosse a causa di morte, altre volte le si attribuiva portata generale, così da creare anche per gli atti tra vivi un ulteriore interesse alla trascrizione, giustificato dalla necessità di meglio assicurare la continuità delle risultanze dei registri immobiliari².

¹ Preceduto da lunghi studi di una commissione reale costituita con r. dec. 30 novembre 1902, divisa poi in due sottocommissioni una per la parte economica ed una per la parte giuridica, della quale furono componenti, tra gli altri, Ippolito Luzzati e Francesco Filomusi-Guelfi che proposero ciascuno un proprio schema di legge sulla trascrizione.

² V. R. NICOLÒ, *La trascrizione, Appunti del corso di Diritto Civile*, a.a. 1972–1973, a cura di R. Moschella, G. Mariconda e F. Gazzoni, II, Milano, 1973, p. 5 ss.

Dal canto suo, secondo quanto si era proposto in Francia e Belgio, la legislazione fiscale aveva, seppur soltanto in parte, tentato di ovviare alla mancanza di pubblicità degli acquisti a causa di morte, ponendo in capo ai pubblici ufficiali l'obbligo di trascrivere gli atti riguardanti le successioni da essi ricevuti, come la denuncia di successione, i testamenti pubblici, i processi verbali di deposito dei testamenti olografi e di apertura dei testamenti segreti, gli atti o le sentenze dai quali risultava la qualità di erede o legatario, l'accettazione o la rinuncia all'eredità sia legittima che testamentaria (ai sensi degli artt. 17, 18 lett. c) e 19 lett. c) del r. d. 30 dicembre 1923, n. 3272, sulle tasse ipotecarie). Vi si estendevano le norme sulla trascrizione, oltre che alle divisioni di immobili e di altri diritti capaci di ipoteca, «alle trasmissioni di questi beni per successione testata od intestata», prevedendo che il documento da trascriversi, (fosse) il «certificato di denunciata successione», redatto a spese delle parti dal ricevitore del registro e trasmesso al Conservatore.

A prescindere dalla questione circa l'eventuale efficacia sostanziale della trascrizione ordinata dalla legge fiscale³, certamente l'averne esteso l'obbligatorietà a numerose categorie di atti, ed aver in particolare imposto tale obbligo ai pubblici ufficiali, eliminava alcuni tra gli inconvenienti lamentati, garantendo di fatto un quadro maggiormente completo della situazione giuridica degli immobili trasmessi a causa di morte.

Lo strumento apprestato per aggirare l'ostacolo anzidetto si rivelava tuttavia non pienamente adeguato: da un lato, infatti, ne era evidente l'incompiutezza, posto che suo tramite si garantiva la conoscibilità degli acquisti *mortis causa* soltanto in determinate ipotesi ed in via per lo più indiretta ed insicura. Dall'altro, esso non era diretto ad assolvere l'esigenza primaria di difendere il più possibile il commercio giuridico, ritenuto un'esigenza fondamentale della vita moderna, visto che si trattava di uno strumento disegnato per salvaguardare essenzialmente la potestà impositiva dello Stato.

Una delle principali difficoltà riscontrate, relative all'attuazione della pubblicità nei trasferimenti *mortis causa*, riguardava l'individuazione dell'atto da presentare all'ufficio che doveva curarla⁴. Occorre, al riguardo, mettere in evidenza che il problema si presentava in maniera analoga, sia che si fosse trattato di una successione testata oppure intestata. Se è vero che nella prima esiste il testamento, il quale si sarebbe opportunamente prestato al fine anzidetto, mentre nella seconda l'atto d'ultima volontà manca, è altrettanto vero che poteva essere agevolmente previsto un sostituto di tale documento, contenente gli estremi dell'atto che disciplina la vicenda successoria⁵.

³ L'art. 5, comma 2, d. lg. 347 del 1990 precisa che la trascrizione del certificato è richiesta ai soli effetti stabiliti dal testo unico e non costituisce trascrizione degli acquisti a causa di morte degli immobili e dei diritti reali immobiliari compresi nella successione; in giurisprudenza, ancora di recente; facevano eccezione, per l'art. 228 disp. att., le trascrizioni del certificato di denunciata successione effettuate prima dell'entrata in vigore del codice civile del 1942, le quali sono state equiparate *quoad effectum* alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità (v. L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*³, in *Comm. c.c.*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, Bologna-Roma, 1995, p. 207).

⁴ N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, rist. della 2ª edizione, a cura di L. Coviello, Napoli-Torino, 1924, ora ristampa Esi, per cura nostra, Napoli 2012, p. 166; C. MAIORCA, *Della trascrizione*, in *Codice civile. Commentario*, a cura di M. D'Amelio e E. Finzi, Firenze, 1943, p. 209.

⁵ C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 209.

La ricerca di un surrogato documentale rappresenta, tanto è vero, il tratto comune alle varie soluzioni che, sullo sfondo delle proposte di riforma al sistema della trascrizione, sono state prospettate dai già citati disegni di legge presentati al Parlamento italiano.

Il primo di essi in ordine di tempo fu quello governativo del 9 febbraio 1905, il quale richiedeva al suddetto fine una sorta di certificato successorio: secondo quanto in esso stabilito, di fatto, il chiamato avrebbe dovuto presentarsi alla pretura del mandamento, in cui si è aperta la successione, e dichiarare il titolo della sua vocazione, il grado di parentela con il defunto e quali fossero gli altri eventuali successori; tale dichiarazione avrebbe dovuto, per decreto del pretore, essere pubblicata per due volte consecutive alla distanza di un mese l'una dall'altra nel giornale degli annunci giudiziari, essere affissa nell'albo pretorio del comune in cui si era aperta la successione, e di quello in cui risiedeva il denunziante, ed infine essere esposta al pubblico sulla porta esterna della pretura nella quale la dichiarazione era stata resa. Trascorsi due mesi a partire dall'ultima pubblicazione ed affissione, senza che fossero state proposte opposizioni, la dichiarazione sarebbe stata trascritta; qualora, viceversa, fossero state presentate nel suddetto termine opposizioni, essa sarebbe stata trascritta con la menzione di queste ultime (art. 5). Alla lungaggine e complessità della procedura descritta si accompagnava un grave difetto tecnico: non si era infatti previsto il divieto di trascrivere un testamento, una petizione d'eredità oppure un'altra domanda giudiziale, senza il rispetto dei tempi e dei modi previsti dalla legge per l'opposizione, quando suo tramite si intendesse contestare la qualità di chi fosse stato dichiarato successore legittimo.

Diversamente, pur con la stessa tendenza già rilevata, il disegno di legge presentato da Emanuele Gianturco, individuava l'atto da sottoporre alla formalità nella semplice denuncia per la tassa di successione presentata all'ufficio del registro (art. 6 del disegno di legge Gianturco ed art. 1971 cod. civ. per la colonia eritrea); tale denuncia apparve però particolarmente inadatta allo scopo, considerato che essa non equivale neppure ad accettazione tacita.

Si deve infine rammentare il disegno del 3 marzo 1910 predisposto da Vittorio Scialoja, il quale reca in sé il calco sul quale è stato forgiato l'articolo in commento: vi era, infatti, previsto che si dovesse sempre trascrivere l'atto d'accettazione espressa, ritenuto idoneo ad attestare sia l'acquisto dell'erede, rispetto al quale l'accettazione medesima rappresentava un presupposto, sia quello del legatario, rispetto al quale costituiva un semplice atto confermativo dell'acquisto già seguito *ope legis*⁶.

2. *L'acquisto dei diritti reali immobiliari.* – Il codice vigente pone quindi a carico dell'erede e del legatario genericamente l'onere di trascrivere in relazione a beni immobili, sui quali, per effetto della successione, si ha l'acquisto del diritto di proprietà, la costituzione, il trasferimento e la modifica di diritti reali di godimento.

Si verifica la prima ipotesi non solo quando il diritto trasmesso spettava allo stesso modo al *de cuius* (proprietà, enfiteusi, concessione *ad aedificandum*, servitù) ma anche quando esso costituisce un diritto di contenuto più limitato rispetto a quello che spettava al *de cuius*. In quest'ultima ipotesi l'erede o il legatario acquistano un diritto reale limitato su di un bene sul

⁶ N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I., cit., p. 159 ss.

quale il *de cuius* aveva un diritto di contenuto più ampio. Ciò si verifica ad esempio nel caso di legato d'usufrutto oppure di legato della proprietà di un bene sul quale l'erede abbia un diritto di usufrutto, di uso, di servitù etc. Anche in questo caso, infatti, l'erede o il legatario, a favore del quale sia stato costituito un diritto di usufrutto, di uso, di servitù e così via, ed il quale acquisti il diritto limitato *jure successionis*, deve curarne la trascrizione.

Così, ad esempio, il legatario di un usufrutto o di una servitù non dovrà trascrivere contro l'onerato, titolare in ipotesi della proprietà, perché la trascrizione non sarebbe necessaria per conservare il suo acquisto nei confronti dell'erede; dovrà invece trascrivere contro il *de cuius*, ai sensi dell'art. 2648 cod. civ. ed agli effetti dell'art. 2650 cod. civ. Analogamente dovrà avvenire nel caso nel quale l'erede acquisti un diritto reale limitato su di un bene attribuito in proprietà al legatario⁷.

Non è, infatti, possibile aderire alla tesi di coloro che sostengono che ogni volta vi sia un acquisto derivativo-constitutivo si sia al di fuori degli acquisti *mortis causa*, perché non si avrebbe una vera e propria successione al *de cuius*, bensì l'"acquirente" (dell'usufrutto, della servitù ecc.) avrebbe un diritto nuovo non esistente in capo al defunto.

Più precisamente, secondo questa impostazione, esisterebbero acquisti che hanno il loro titolo nel testamento e che devono essere pertanto qualificati come acquisti *mortis causa*, ma che tuttavia non potrebbero essere ricondotti al concetto di successione: si tratterebbe di acquisti a causa di morte solamente in senso lato o di acquisti in occasione della morte ma non a causa di questa.

In particolare gli acquisti derivativo-constitutivi potrebbero essere ricondotti all'ampia categoria degli acquisti *mortis causa*, poiché essi si verificano per volontà del testatore (possono, infatti, anche avvenire tra vivi), ma esorbiterebbero dal concetto di successione correttamente inteso (come peraltro anche gli acquisti derivativo-constitutivi *inter vivos*). Laddove ad esempio l'ereditando costituisse per testamento una servitù a favore del proprietario del fondo confinante, si potrebbe parlare di un legato di servitù, ma non di una successione, perché la servitù non è un diritto esistente nel patrimonio ereditario, ma sorge *ex novo* alla morte del *de cuius*. Lo stesso varrebbe ovviamente quando il testatore, legando la proprietà di un fondo, riservasse una servitù insistente su di esso a favore di altro fondo spettante all'erede.

Si ha in questo caso una *deductio servitutis* non in favore del testatore, ma dell'erede, il quale non acquisterebbe la servitù a titolo di successione ereditaria: in questo caso non si avrebbe successione perché il diritto è nuovo ed anche perché, con riguardo alla servitù di cui si è disposto appositamente, difetterebbe l'universalità della chiamata (si tratterebbe in effetti di un prelegato). In entrambi i casi il diritto di servitù non deriverebbe quindi dal defunto, ma dall'erede o dal legatario: il testatore non sarebbe l'autore, ma soltanto il «disponente». Si tratterebbe insomma di un atto di disposizione sul patrimonio altrui, poiché quando il testamento diventa efficace e sorge il diritto di servitù, il fondo servente sarebbe già di proprietà dell'erede (per l'effetto retroattivo dell'accettazione) oppure del legatario (per l'acquisto *ipso iure* del legato); di qui la

⁷ NICOLÒ, *La trascrizione*, II, cit., p. 9; G. MARICONDA, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. dir. priv.*, dir. da P. Rescigno, vol. 19, Torino, 1985, p. 119; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, dir. da Id. ed E. Gabrielli, Assago, 2012, p. 324.

necessità di trascrivere contro l'erede o il legatario (ma diversamente sembra prevedere l'art. 1058 cod. civ.)⁸.

Secondo questa impostazione, la trascrizione degli acquisti *mortis causa* – prevista dall'articolo in commento e da eseguire contro il *de cuius* – dovrebbe essere riferita soltanto agli acquisti a causa di morte in senso stretto, *id est* quelli che realizzano una successione al defunto. Viceversa gli acquisti che, pur basandosi sulla volontà del testatore non realizzino una successione al defunto, andrebbero trascritti come gli acquisti tra vivi e per gli effetti propri di tale trascrizione (art. 2644 cod. civ.)⁹. In questo caso la trascrizione dovrebbe allora avvenire ai sensi dell'art. 2645, considerandosi il testamento alla stregua di atto unilaterale produttivo di effetti previsti all'art. 2643 in relazione a beni immobili o diritti immobiliari. Così ad esempio la servitù scaturita come limitazione del diritto di proprietà dell'erede o del legatario dovrebbe essere trascritta contro l'erede o il legatario, a seconda dei casi, ma non comunque contro il *de cuius*, e ai fini dell'opponibilità ai terzi. Il titolo per la trascrizione sarebbe quindi individuato in entrambi i casi, anche con riferimento all'ultima ipotesi, nel testamento, che sarebbe però trascritto per rendere pubblici effetti *inter vivos*¹⁰.

Di per sé – senza scomodare il problema se oggetto della trascrizione sia l'atto o l'effetto – non è impossibile ammettere che un unico atto possa essere pubblicato ora agli effetti dell'art. 2644 ora più modestamente agli effetti all'art. 2650, ma non si può trascurare anzitutto come l'art. 2645 escluda che l'interprete vi possa far ricorso nei casi in cui la legge richieda la trascrizione dell'atto unilaterale, sia pure a effetti differenti.

Si deve poi obiettare all'impostazione rammentata come sia impossibile sostenere che l'acquisto non sia avvenuto a causa di morte, giacché la costituzione dei diritti reali minori per testamento rappresenta una specifica manifestazione della facoltà di disporre del testatore, il quale può quindi ritenere di disporre del proprio diritto di proprietà in forma limitata¹¹.

⁸ Sul legato di servitù, v. G. DEIANA, in ID. e G. GROSSO, *Le servitù*³, in *Tratt. dir. civ.*, dir. da F. Vassalli, Torino, 1961, vol. I, p. 486 ss., il quale ammette invece che vi siano casi in cui la servitù nasce direttamente dal testamento, nonché B. BIONDI, *Le servitù*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, dir. da A. Cicu e F. Messineo, Milano, 1967, p. 310 ss. e A. BURDESE, *Le servitù prediali, Linee teoriche e questioni pratiche*, Padova, 2007, p. 120 ss.

⁹ Ad esempio:

- con il testamento viene costituita una servitù a favore del legatario, gravante sul fondo dell'erede;
- contro il *de cuius* vengono trascritti tanto il testamento (in quanto titolo per l'acquisto del legato medesimo) quanto l'accettazione (quale titolo per l'acquisto della proprietà del fondo servente lasciata all'erede).
- l'erede aliena la proprietà libera del fondo a un terzo che trascrive.

Il conflitto tra legatario e il terzo medesimo, secondo questa impostazione (che si vedrà subito nel testo essere errata), dovrebbe essere risolto come se si trattasse di una doppia alienazione immobiliare *inter vivos*, facendo prevalere chi avesse eseguito la formalità anteriormente.

¹⁰ L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 263 ss. e Cass., 4 maggio 1985, n. 2800, in *Giur. agr. it.*, 1985, 471; *contra* U. NATOLI, *Della trascrizione*², in *Comm. cod. civ. Utet*, Torino, 1971, p. 140 s.; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, II, cit., p. 9.; G. MARICONDA, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 119; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 324 s.; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, Milano, 2000, p. 20 ss.

¹¹ U. NATOLI, *Della trascrizione*, cit., p. 140 s.; G. MARICONDA, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 120; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 324; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 22.

Ancora, vi è un insanabile contrasto con la stessa *littera legis* dell'articolo in commento, ove espressamente si fa riferimento ai nn. 1, 2 e 4 dell'art. 2643 cod. civ., che annovera appunto i diritti reali limitati suscettibili di acquisto derivativo-costitutivo¹².

Pertanto unico autore del diritto minore derivato a favore del successore è e resta sempre e soltanto il *de cuius*, dal quale deriva l'acquisto. La trascrizione andrà effettuata quindi contro di lui e non contro chi (erede o legatario), nella stessa successione, vedrà attribuito il diritto di proprietà gravato dal peso, mentre – non sussistendo alcun titolo produttivo di vicende tra i due beneficiari – non potrà farsi luogo ad alcuna trascrizione che li riguardi.

In disparte va viceversa tenuta l'ipotesi in cui – già lo si era accennato a suo tempo (v. *sub* art. 2645) – l'acquisto del diritto minore, pur essendo fondato su un testamento, si realizzi a favore del legatario in adempimento di una disposizione modale, o di un obbligo.

Nel primo caso, il diritto originato dal testamento è un credito, che come tale non può trascriversi, mentre l'atto con funzione solutoria, che dà vita al diritto reale, è atto *inter vivos* da trascrivere ai sensi dell'art. 2645 per gli effetti dell'art. 2644¹³.

Lo stesso dicasi con riguardo al legato di cosa altrui, dello stesso onerato o di un terzo. Anche in questo caso, infatti, il legatario acquista *mortis causa* il solo diritto di credito, suscettibile di esecuzione forzata in forma specifica ai sensi dell'art. 2932, mentre acquista *inter vivos* dall'onerato il diritto – dopo che costui lo abbia eventualmente acquistato dal terzo – dovendo curare la trascrizione del relativo atto con funzione solutoria, sempre ai sensi dell'art. 2645 e con gli effetti previsti dall'art. 2644¹⁴.

3. Il compimento della formalità. – La trascrizione dell'accettazione deve essere eseguita contro il defunto ed a favore dell'erede, anche qualora vi provveda un avente causa dal successore agli effetti dell'art. 2650 cod. civ.¹⁵.

Chi richieda la trascrizione non soltanto dovrà presentare all'ufficio apposito uno degli atti nominati in precedenza in forma autentica (art. 2648 cod. civ.), ma dovrà altresì esibire il certificato di morte ed, in caso di vocazione testamentaria, una copia o un estratto autentico del testamento (art. 2660 cod. civ.).

Tale documentazione dovrà essere corredata della nota in doppio originale, la quale dovrà recare le indicazioni richieste dall'art. 2660, comma 2, cod. civ.¹⁶: in particolare, si dovranno menzionare i dati anagrafici relativi ai soggetti, vale a dire l'erede e l'ereditando; la data della morte di quest'ultimo, la quale determina il momento del trasferimento; il vincolo di parentela che univa il successore al *de cuius* e la quota d'eredità spettante, in caso di successione devoluta

¹² U. NATOLI, *Della trascrizione*, cit., p. 140 s.; G. MARICONDA, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 119; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 324; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 91.

¹³ F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 326; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 23 s.; v. invece L. FERRI, *La trascrizione degli acquisti "mortis causa" e problemi connessi*, Milano, 1951, p. 187, nota 253.

¹⁴ U. NATOLI, *Della trascrizione*, cit., p. 140; G. MARICONDA, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 120; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 326; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 23.

¹⁵ C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 210; U. NATOLI, *Della trascrizione*, cit., p. 143.

¹⁶ C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 210; L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 414 s.; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., I, p. 64 s.

ex lege; la forma e la data del testamento; infine, il nome del pubblico ufficiale il quale lo ha ricevuto o lo ha in deposito, nell'ipotesi di successione testamentaria.

Naturalmente, come avviene per gli acquisti *inter vivos*, sarà altresì richiesta l'esatta designazione dei beni ai quali la vicenda si riferisce, con l'indicazione della loro natura, gli estremi catastali e almeno tre dei confini (ai sensi dell'art. 2826 cod. civ., che testualmente riguarda l'immobile sottoposto al vincolo ipotecario). Infine, dovranno essere segnalate le eventuali determinazioni accessorie: a tal proposito sarà opportuno ricordare come si debba ritenere del tutto superflua la menzione della condizione sospensiva oppure di quella risolutiva, se al momento della trascrizione essa rispettivamente si fosse già verificata oppure fosse definitivamente mancata. Deve altresì rammentarsi come sia sempre inutile richiamare nella nota il termine apposto ad una disposizione a titolo universale, il quale non ha efficacia (a norma dell'art. 637 cod. civ.).

Nel caso vi siano più persone chiamate alla stessa successione, ed una di loro abbia già trascritto il proprio acquisto con le modalità richieste dall'art. 2660 cod. civ., gli altri chiamati saranno dispensati dal produrre il certificato di morte (secondo quanto prevede l'art. 2661 cod. civ.) e saranno esentati inoltre dal fornire la copia o un estratto autentico del testamento, qualora il primo trascrivente abbia addotto una copia di esso per intero oppure nel caso in cui la disposizione a favore di quanti chiedano l'esecuzione di una formalità, relativa ad una successione per la quale si sia già provveduto in precedenza, risulti compresa nell'estratto già a mani del Conservatore¹⁷. Il legislatore riduce in questo modo la documentazione occorrente, volendo in questo modo escludere un inutile intralcio per gli uffici ed un ingiustificato aggravio per gli interessati.

Il testo della disposizione, secondo un autore, risulterebbe tuttavia fuorviante, poiché parrebbe essere richiesta solamente la presentazione dell'atto d'accettazione non accompagnata dalla nota di trascrizione¹⁸. Tale lettura a ben vedere non convince, poiché in realtà la nota deve ritenersi sempre necessaria (v. al proposito quanto prevede l'art. 2659 cod. civ.). Piuttosto, secondo quanto è dato di evincere dall'ultima parte dell'art. 2661, comma 1, cod. civ., in questo caso, essa dovrà essere formata secondo lo schema previsto dall'art. 2660, comma 2; cod. civ., di tal che essa dovrà contenere la menzione espressa della trascrizione eseguita anteriormente. Anzi, a voler essere precisi, occorre ricordare come colui che trascriva dopo una precedente trascrizione sia tenuto a presentare altresì il certificato della medesima, qualora effettui la formalità in un ufficio diverso da quello nel quale vi ha provveduto il primo¹⁹.

Un requisito essenziale perché la trascrizione sia validamente eseguita è la competenza della conservatoria nella quale essa viene effettuata (art. 2663 cod. civ.): l'adempimento pubblicitario dovrà avvenire presso l'ufficio dei registri immobiliari, nella circoscrizione del quale il bene è situato. L'aspetto si rivela particolarmente importante e significativo, tutte le volte in cui nell'asse ereditario si trovi ricompresa una pluralità di immobili, in modo che alcuni di essi si trovino situati in differenti circoscrizioni, perché, in tal caso, occorreranno tante copie dell'atto e sarà necessario eseguire tante distinte trascrizioni quanti sono gli uffici competenti, indicando in ciascuna nota

¹⁷ C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 274 ss.; L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 414 s.; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 70 ss.

¹⁸ L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, loc. cit.

¹⁹ C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 274 ss.; L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, loc. cit.; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 70 ss.

gli immobili che ricadono all'interno della circoscrizione (art. 2660 cod. civ., n. 5 con riferimento all'art. 2826 cod. civ.). In caso contrario, l'esecuzione della formalità resterà priva di effetti: questa grave conseguenza, ancorché non si trovi espressamente contemplata nella vigente legislazione, trovasi pacificamente affermata come sussistente dalla giurisprudenza dottrinale pressoché unanime. Ciò in quanto si ritiene che, a voler opinare diversamente, si finirebbe con l'imporre ingiustificatamente ai terzi di ispezionare anche i registri immobiliari conservati presso uffici diversi da quello normalmente competente²⁰.

4. *Le disposizioni condizionali e quelle a favore di nascituri.* – Un approfondimento merita anzitutto la istituzione sottoposta a condizione, giacché, se non si può dubitare quanto al fatto che l'accettazione vada anche in tale caso trascritta ai sensi dell'articolo in commento, ci si deve domandare in quale momento possa essere eseguita la formalità. La questione assume un'importanza pratica notevole soprattutto per quanto riguarda gli acquisti dall'erede apparente giacché, come si dirà meglio, il terzo comma dell'articolo 534 prevede in realtà la trascrizione dell'acquisto *mortis causa* sotto un duplice e complementare profilo, vale a dire sia, da un lato, con riferimento all'acquisto dell'erede apparente sia, dall'altro lato, in relazione all'acquisto dell'erede vero.

Si deve ritenere che l'istituto *sub condicione* possa immediatamente trascrivere l'atto di accettazione senza attendere l'avveramento dell'evento e ciò pure in forza dell'atto che comporta la tacita *aditio* del compendio ovvero della sentenza che accerti l'attribuzione *ex lege* dell'eredità, in entrambi i casi sempre in base al terzo comma dell'articolo in commento.

Richiesta e conseguente esecuzione della formalità potranno quindi avvenire sebbene l'acquisto non sia ancora divenuto definitivo e sia anzi previsto un particolare regime di amministrazione del patrimonio ereditario del tutto simile a quello dell'eredità giacente (v. art. 641 cod. civ.). A tanto si perviene già in base dalla lettera dell'art. 2660 cod. civ., il quale al numero 6 testualmente prescrive la menzione nella nota della condizione apposta alla disposizione testamentaria²¹. Si può ritenere che, se al momento nel quale si effettua la formalità, l'acquisto si è consolidato perché si è già verificata la condizione sospensiva oppure non è più possibile che si verifichi quella risolutiva, non occorra menzionare in nota la condizione stessa; pur in mancanza di un'espressa indicazione in tal senso è, infatti, ragionevole pensare che si debba applicare quanto previsto dall'art. 2659, secondo comma, seconda parte, il quale, con riferimento alla trascrizione degli acquisti *inter vivos*, prevede che la menzione della condizione (o del termine) non sia necessaria se al momento nel quale si opera la trascrizione dell'atto l'efficacia di questo si sia già consolidata²².

In base al disposto del primo comma dell'art. 2655, deve annotarsi invece a calce della trascrizione l'avveramento della condizione risolutiva: l'annotazione potrà avvenire sulla base della dichiarazione unilaterale del contraente in danno del quale la condizione si è verificata

²⁰ C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 276; L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 419 s.; U. NATOLI, *Della trascrizione*, cit., p. 143; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, I, p. 82 s. e II, p. 8 s.; Cass. 29 agosto 1995, n. 9060, in *Giust. civ.*, 1995, I, c. 2619.

²⁰ C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 276.

²¹ R. NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., II, p. 19; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 343..

²² Cfr. R. NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., I, p. 88 s.

oppure, più frequentemente, di una sentenza che accerti l'avveramento della stessa (art. 2655, ultimo comma). Non dovrà viceversa essere annotato il mancato avveramento della condizione risolutiva, dovendosi in tal caso procedere alla cancellazione dell'indicazione della condizione, quando la mancanza di questa risulti da una dichiarazione della parte in danno della quale la condizione non si è verificata oppure da una sentenza, secondo quanto previsto dal terzo comma dell'art. 2668 cod. civ.

In maniera analoga si deve ritenere, in base al primo comma dell'art. 2655, che occorra annotare il mancato avveramento della condizione sospensiva, giacché in tal guisa si produce un effetto simile al mancato avveramento della condizione risolutiva, e si deve altresì provvedere alla cancellazione nell'ipotesi di avveramento di questa, sempre ai sensi del terzo comma dell'art. 2668 cod. civ.²³.

Merita approfondimento anche la questione relativa alla trascrivibilità dell'acquisto non immediatamente efficace con riferimento alle disposizioni testamentarie a favore di nascituri, siano essi concepiti o non al momento dell'apertura della successione, ed alla successione legittima a favore di nascituri già concepiti²⁴.

Per quanto riguarda i nascituri concepiti al momento della successione, l'attuale disciplina legislativa risulta dal rapporto tra l'art. 1 e l'art. 462 del cod. civ., laddove l'art. 1, primo comma, stabilisce che la capacità giuridica si acquista con la nascita, salvo tuttavia riconoscere al secondo comma i diritti del concepito sia pure subordinatamente all'evento della nascita. Dal momento che, quando si tratti di considerare un vantaggio a suo favore, il concepito è considerato come già nato, discende che, con riferimento alla capacità a succedere, è riconosciuta al concepito una ridotta personalità: in questo modo ha luogo la vocazione in favore di lui, sottoposta tuttavia al perfezionamento della fattispecie attributiva della sua effettiva nascita e realizzandosi pertanto una divergenza tra vocazione e delazione. Lo stesso è a ritenersi quanto all'istituzione del nascituro non concepito. Ovviamente se non ha luogo il concepimento, o il concepito nasce morto, il testamento diventa definitivamente inefficace²⁵.

In entrambi i casi quindi si verifica una situazione, che ai fini della pubblicità immobiliare, può essere assimilata all'istituzione sotto condizione sospensiva, nonostante non appaia corretto evocare l'incerta figura della *condicio juris*.

La pubblicazione della nascita segue quindi quanto si è detto per le disposizioni condizionate, tramite cioè il collegamento degli artt. 2655 2668²⁶: occorre menzionare quell'elemento di fattispecie e procedere a cancellarlo quando si verifichi la nascita. In relazione alle modalità con le quali tale formalità andrebbe curata, è stato anche sostenuto che occorrerebbe procedere all'immediata trascrizione contro il *de cuius* mentre la trascrizione a favore dell'erede potrebbe essere curata solo dopo la sua nascita²⁷, in quest'ipotesi, infatti, non soltanto non si è ancora verificato l'acquisto, ma manca anche il soggetto in favore del quale dovrebbe essere pubblicato l'atto con effetto attributivo²⁸.

²³ R. TRIOLA, *La trascrizione*³, in *Tratt. dir. priv.*, dir. da M. Bessone, Torino, 2012, p. 367 s.

²⁴ R. NICOLÒ, *La trascrizione*, II, cit., p. 19.

²⁵ L. CARIOTA FERRARA, *Le successioni per causa di morte. Parte generale*, Napoli, 1980, p. 289 ss.

²⁶ R. NICOLÒ, *La trascrizione*, II, cit., p. 20.

²⁷ F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 343.

²⁸ R. NICOLÒ, *La trascrizione*, II, cit., p. 19.

Una volta ammessa l'immediata trascrivibilità contro il *de cuius* da parte genitori e nell'interesse del nascituro, va precisato che nella nota di trascrizione dell'accettazione dovrà essere chiarito che i genitori accettano nell'interesse di un soggetto nascituro, cosicché non si può parlare di menzione della condizione sospensiva in senso proprio, essendo questa implicita. Nell'ipotesi nella quale il concepito dovesse nascere, non si applicherà l'art. 2668, che prevede la cancellazione dell'indicazione della condizione sospensiva nel caso si sia verificata, perché non vi è stata in precedenza menzione della condizione stessa nella nota; i terzi anzi troverebbero l'accettazione trascritta a favore dell'erede nato. Qualora invece il concepito non nascesse, sarebbe necessario eliminare la trascrizione effettuata contro il *de cuius*, provvedendo alla cancellazione ai sensi dell'art. 2668, tenendo conto che il mancato adempimento potrà dipendere in maniera esclusiva dalla morte di uno dei genitori giacché – considerando l'opportunità di accedere all'adozione o alla procreazione medicalmente assistita – l'impossibilità di concepire di uno di loro (annotando la relativa sentenza che la accerti con efficacia di giudicato) appare ormai più che altro un caso di scuola.

5. *L'acquisto e la rinuncia al legato.* – Le questioni concernenti il regime pubblicitario degli acquisti a causa di morte si rivelano di soluzione assai più agevole quando questi non abbiano titolo universale (e siano perciò tali, secondo quanto vuole l'art. 588, da attribuire la qualità di erede) ma piuttosto attribuiscono la qualità di legatario, essendo cioè a titolo particolare.

Le ragioni sono invero molteplici: ad esempio, il sistema della trascrizione è stato creato con l'intento di rendere pubblici gli acquisti intercorsi *inter vivos*, cioè necessariamente a titolo particolare, volta che si è concordi nel ritenere che le vicenda traslative tra vivi non possano che manifestarsi nell'unica forma della successione a titolo particolare²⁹. Quando si pensò di estendere il meccanismo pubblicitario agli acquisti a causa di morte, senza voler ricostruire dalle sua fondamenta il sistema della pubblicità immobiliare, non si incontrarono difficoltà per quanto riguardava i legati, volta che questi realizzavano appunto una successione a titolo particolare, per la quale il sistema medesimo era stato congegnato. Ben diversa era la situazione per ciò che concerneva gli acquisti dell'erede, che avevano carattere universale e quindi riguardavano un complesso non agevolmente determinabile di beni e di diritti di contenuto e portata anche molto differenti tra loro.

Detto altrimenti, quando si pensò di estendere agli acquisti a causa di morte il meccanismo della trascrizione, ci si accorse come questo si prestava agevolmente ad incorporare in sé quelle vicenda traslative che, come i legati, si rivelavano in sostanza assai simili a quelle *inter vivos*, mentre non si prestava facilmente (senza gli opportuni adattamenti) a recepire in sé acquisti di portata e natura tanto differente come quelli che riguardavano l'*universum jus*.

Inoltre, le vicenda traslative *inter vivos* dipendono sempre da un atto giuridico, e non si dimentichi che la pubblicità immobiliare congegnata sul sistema francese ha appunto ad oggetto atti giuridici non diritti, (come accade invece per il sistema tavolo)³⁰: la vicenda successoria a causa di morte invece solo eventualmente può ingenerarsi dal testamento, almeno nella misura in cui essa abbia portata universale. Nell'ipotesi di disposizione a titolo particolare, l'acquisto si

²⁹ N. COVIELLO, *Le successioni*, cit., p. 98 ss.

³⁰ V. ancora Ph. SIMLER et Ph. DELEBECQUE, *Les sûretés. La publicité foncière*⁷, Paris, 2016, p. 730.

verifica invece *ipso iure*, vale a dire senza bisogno di un atto di volontà, e quindi sin dal momento in cui si è aperta la successione. Il legislatore assumeva tuttavia quale presupposto che il legato dovesse necessariamente trarre origine da un «atto», ossia dal testamento (mentre invece si potrà vedere che la riforma del diritto successorio, operata dalla l. 151 del 1975 pare avere complicato ulteriormente il quadro, introducendo una serie di legati *ex lege*, primo fra tutti quello previsto dall'art. 540, secondo comma, cod. civ.³¹).

La semplificazione, derivante dal non aver previsto come necessario un esplicito atto d'adesione da parte dell'avente causa, è il frutto di una precisa scelta legislativa, la *ratio* della quale si trova nel fatto che la disposizione *de qua* comporta un incremento nella sfera patrimoniale del legatario, il quale giammai risponde dei debiti e dei pesi dell'eredità (ancorché egli possa essere eventualmente chiamato all'adempimento di un onere, sempre comunque nei limiti del valore del legato stesso), di tal che appare assolutamente improbabile che costui rinunci al lascito.

6. *Il legato di cosa altrui.* – Come si è visto, la trascrizione presuppone, nella gran parte dei casi, l'attitudine dell'atto a produrre l'efficacia reale (o traslativa): ciò vale ovviamente pure per l'attribuzione a titolo particolare realizzata con l'atto a causa di morte. Ne discende allora che la pubblicità dell'acquisto stesso vada eseguita, nei modi prescritti dall'articolo in commento, e per gli effetti che ne derivano ai sensi dell'art. 2650 cod. civ, soltanto quando il legato importi acquisto o liberazione di un diritto reale immobiliare che spettava al *de cuius* oppure acquisto o liberazione di un diritto della stessa natura che si costituisce *ex novo* su un bene ereditario per effetto dell'apertura della successione.

Invero, se il testatore aveva inteso attribuire la proprietà di un bene che gli apparteneva al momento dell'apertura della successione (e pure se questo fosse appartenuto ad altri al momento in cui il testamento era stato predisposto, come si dirà) l'onorato acquista, come si è detto, senza bisogno di accettare, il diritto stesso immediatamente e può quindi procedere subito alla trascrizione dell'atto attributivo, osservando il procedimento consueto. Lo stesso vale quando il *de cuius* gli avesse invece trasferito un qualunque altro diritto, purché avente natura reale, poiché se si fosse trattato di un credito, ferma restando l'immediatezza della vicenda, al legatario sarebbe ovviamente precluso di provvedere alla trascrizione.

Ben diversa è l'ipotesi nella quale il testatore avesse legato la cosa, in tutto o in parte, altrui: qui occorre distinguere, per la verità, alcune differenti ipotesi, combinate tra loro a seconda del momento in cui si percepisce l'appartenenza del bene al patrimonio del *de cuius*.

1. Si può immaginare anzitutto il caso in cui il testatore, dopo aver attribuito a causa di morte un diritto su una cosa che gli apparteneva, la alieni ad un terzo prima della sua morte: in tal caso, l'art. 686 prevede che l'alienazione che il testatore faccia della cosa legata (o di parti di essa) revochi il legato riguardo a ciò che è stato alienato. Ai fini della trascrizione, nuovamente, non sussiste alcuna difficoltà giacché la disposizione è stata revocata.

³¹ Sul legato *ex lege*, in generale, si possono vedere, GIORDANO MONDELLO, voce *Legati (dir. civ.)*, in *Enc. dir.*, vol. XXIII, Milano, 1073, p. 722 s., nonché, ad esempio, A. MASI, *I legati*, in *Comm. cod. civ.*, Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1989, p. 74 ss.; BONILINI e (BASINI), *I legati*, in *Tratt. dir. civ. CNN*, diretto da P. Perlingieri, vol. VIII, t. 6, Napoli, 2003, p. 14 s.

2. Altro caso è quello in cui il testatore abbia attribuito a titolo particolare un diritto su una cosa, che non gli apparteneva al momento in cui aveva predisposto la scheda testamentaria, ma, prima della sua morte, quel diritto sia entrato nel suo patrimonio, tanto per acquisto *inter vivos*, quanto per acquisto a causa di morte. Questa ipotesi va ricondotta all'art. 651, riguardante i legati di cosa altrui³²: essa comporta comunque per l'onorato l'acquisto immediato della proprietà, o di altro diritto reale, che gli sia stato attribuito.

Per quanto concerne la trascrivibilità dell'acquisto, potrebbe sorgere una difficoltà ove il testatore avesse sì acquistato la cosa, ma non avesse eseguito la formalità richiesta dall'art. 2643 (se si fosse trattato di acquisto *inter vivos*) oppure dall'art. 2648 (se si fosse trattato di acquisto a causa di morte). In tal caso, il legatario, non potendo immediatamente trascrivere il suo acquisto contro il *de cuius*, dovrebbe curare la trascrizione dell'acquisto di quest'ultimo, come vuole l'art. 2650: se non avesse la disponibilità dell'atto, dovrebbe trascrivere la domanda e la successiva sentenza di rivendicazione del bene legato contro colui che lo aveva alienato al *de cuius*. La cosa si complicherebbe se proprio colui che aveva alienato il bene al testatore lo avesse a sua volta trasmesso ad un terzo (a causa di morte o *inter vivos*) che avesse provveduto a trascrivere l'acquisto, poiché in tal caso questi prevarrebbe in ogni caso sul legatario, secondo quanto prevede l'art. 2650.

3. Altra ipotesi è quella in cui il testatore abbia legato la proprietà o altro diritto reale, che non gli apparteneva al momento in cui aveva confezionato il testamento né in quello della sua morte, senza essere a conoscenza di tale circostanza, pur appartenendo ad un terzo (oppure anche all'onerato, ossia a un suo erede o a suo legatario). In tal caso, la nullità del legato dipende dal fatto che se il testatore avesse saputo che la cosa non gli apparteneva non avrebbe effettuato la disposizione³³. Non sembrano esservi difficoltà inerenti la trascrizione.

4. Differente è l'ipotesi in cui il testatore abbia legato un diritto reale appartenente ad un terzo estraneo, essendo, al momento in cui aveva confezionato la scheda, a conoscenza della circostanza: in questa ipotesi, il testamento non può produrre effetto traslativo, mentre l'onerato (erede o altro legatario) si trova obbligato ad acquistare la proprietà della cosa dal terzo e a trasferirla al legatario.

La trascrizione avrà luogo con riferimento all'atto traslativo, che in esecuzione dell'obbligo imposto dal testatore l'onerato ponga in essere trasferendo al legatario la cosa, a seconda dei casi, propria oppure acquistata a tale scopo da un terzo, con la conseguenza che l'acquisto del legatario sarà reso pubblico mediante la trascrizione dell'atto *inter vivos* dell'onerato e sarà la formalità curata contro l'onerato, e non contro il *de cuius*, agli effetti previsti dall'art. 2644 cod. civ.³⁴.

(a) Può darsi che l'onerato preferisca liberarsi dall'obbligazione pagando il giusto prezzo della cosa legata, ossia il valore venale del bene³⁵. In tal caso, non essendosi potuto procedere alla trascrizione del legato di cosa del terzo, non occorrerà eseguire alcuna formalità pubblicitaria.

³² V., ad esempio, A. GIORDANO MONDELLO, *Legati (dir. civ.)*, cit., p. 756; F.P. LOPS, *Il legato*, in *Successioni e donazioni*, a cura di P. Rescigno, I, Padova, 1994, p. 104.

³³ V., ad esempio, Gius. AZZARITI, *Le successioni e le donazioni*, Napoli, 1990, p. 538.

³⁴ U. NATOLI, *Della trascrizione*, cit., p. 140; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., II, p. 14 s.; G. MARICONDA, *Della trascrizione*, cit., p. 120; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 42; R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 175.

³⁵ Gius. AZZARITI, *Le successioni e le donazioni*, cit., p. 539.

(b) Può invece darsi che l'onerato acquisti la cosa per atto *inter vivos* dal terzo, trascriva l'acquisto, poi ritrasferisca la cosa stessa all'onorato (si tratta di atto con causa solutoria) il quale potrà così curare la trascrizione, ai sensi dell'art. 2645, perciò contro l'onerato e a suo favore (e quindi l'acquisto dell'onorato va qualificato come acquisto *inter vivos*)³⁶. Si tratta infatti di un atto unilaterale, e non di un contratto, che come tale si sottrae alla previsione generale dell'art. 2643 cod. civ., n. 1.

(c) È poi possibile che acquisti il diritto dal terzo con il meccanismo previsto all'art. 1411: in questo caso il legatario potrà procedere direttamente alla trascrizione contro il promittente ai sensi dell'art. 2643 (mentre lo stipulante, cioè l'onerato, non sarà tenuto a compiere alcun atto ulteriore).

(d) Infine, è possibile che il bene pervenga comunque all'onorato che, ad esempio, lo abbia ricevuto per successione a causa di morte, per donazione che il terzo abbia compiuto in suo favore, oppure lo abbia acquistato per usucapione o attraverso le fattispecie di acquisto *a non domino*. La trascrizione assumerà allora le differenti forme previste per le singole ipotesi di acquisto.

5. Alcune soluzioni indicate al numero precedente coincidono con quelle prospettabili quando il testatore abbia legato un diritto reale appartenente a un erede o a un altro legatario, essendo, al momento in cui aveva confezionato la scheda, a conoscenza della circostanza: in questa ipotesi, il testamento sembra non produrre effetto traslativo e, come si è visto sopra, piuttosto obblighi l'onerato a trasferire la proprietà della cosa al legatario, il quale, per conseguirla, potrebbe ricorrere all'azione prevista dall'art. 2932, così ottenendo una sentenza costitutiva che pronunzi il trasferimento il suo favore. In tale ultima ipotesi, egli potrà quindi trascrivere la relativa domanda giudiziale, ai sensi dell'art. 2652, n. 2. L'onerato, che avesse nel frattempo alienato la cosa stessa, dovrà invece risarcirgli il danno provocato dall'inadempimento dell'obbligazione originata dal testamento, se non riesca a riacquistare a sua volta la cosa³⁷.

L'onerato non può invece liberarsi dall'obbligazione pagando il giusto prezzo della cosa legata, come poteva invece fare il terzo, poiché diversamente si tradirebbe la volontà del defunto, che non era diretta a costituire un legato alternativo ma piuttosto ad attribuire la proprietà di una cosa determinata.

È invece possibile che il bene pervenga comunque all'onorato, che ad esempio lo abbia ricevuto per successione a causa di morte, per donazione che il terzo abbia compiuto in suo favore, oppure lo abbia acquistato per usucapione o attraverso le fattispecie di acquisto *a non domino*. L'onerato sarà allora liberato dall'obbligazione e l'acquisto si dovrà trascrivere con le forme proprie delle singole ipotesi.

6. Un'ultima ipotesi non si trova prevista dal legislatore ed ha riguardo al caso in cui il testatore, conoscendo che titolare del diritto trasferito era l'onerato, lo avesse legato ad un terzo, ma, prima della morte del *de cuius*, l'onerato stesso avesse alienato la cosa ad un estraneo. In tale caso, alcuni in dottrina ritengono che il legato dovrebbe ritenersi nullo, poiché non si potrebbe ritenere l'onerato obbligato a mantenere la proprietà della cosa (visto che il testamento produce effetti

³⁶ U. NATOLI, *Della trascrizione*, cit., p. 73.

³⁷ C. GANGI, *I legati nel diritto civile italiano*, Padova, 1932, II, p. 104.

soltanto dalla morte di chi lo ha confezionato)³⁸. Tale impostazione non convince: la disposizione è infatti valida giacché si deve ritenere che il testatore, legando la cosa che appartiene all'onerato al momento del testamento, non intenda subordinare l'efficacia dell'attribuzione alla circostanza che il bene si trovi in proprietà dell'onerato anche al tempo dell'apertura della successione. Tra l'altro, a voler seguire l'opinione contraria, l'onerato si troverebbe nella condizione di sottrarsi all'esecuzione del legato con un suo atto negoziale, così tradendo la volontà del defunto³⁹.

7. *Il legato di cosa parzialmente altrui e le altre ipotesi di legati con effetto attributivo differito.*

– Questioni non molto dissimili pone l'ipotesi prevista dall'art. 652 cod. civ., per il caso in cui al testatore appartenga solamente in parte la cosa legata o un diritto sulla medesima. Vi si prevede anzitutto che l'attribuzione sia valida soltanto per tale parte o per tale diritto, poiché, come si era detto, il legato dovrebbe in prima battuta ritenersi nullo ma trova applicazione la regola *utile per inutile non vitiatur*. Il legatario si trova quindi ad acquistare una quota della cosa legata, così trovandosi a subentrare nella comunione preesistente. Dovrà allora trascriversi l'estratto autentico del testamento, ai sensi dell'articolo in commento.

Anche qui potrà tuttavia darsi che il testatore avesse inteso attribuire l'intera proprietà della cosa, legando tuttavia un diritto che solamente in parte gli apparteneva (e che potrebbe in parte appartenere pure all'onerato o allo stesso onorato).

Allora, secondo quanto si è visto, l'onerato dovrà acquistare la quota (se essa appartenga ad un terzo) oppure dovrà trasferirla all'onorato. Gli atti relativi saranno soggetti alla trascrizione degli atti di disposizione delle quote, che hanno natura di atti *inter vivos* e come tali andranno trascritti ai sensi dell'art. 2645.

Dovendo escludere la validità del legato immobiliare di cosa di genere (e rinviando a quanto si è all'uopo osservato a suo tempo. v. *sub* art. 2643, par. 11), si può viceversa ipotizzare un legato avente per oggetto un lotto che l'onorato, un terzo o l'onerato debbano scegliere tra più lotti equivalenti appartenenti a un terreno o a un fabbricato che li contenga. Anche il tale caso, l'estratto autentico del testamento non può essere trascritto sino a quando non si sia proceduto all'individuazione del bene: a quel punto l'individuazione medesima verrà fatta constare in quella parte della nota di trascrizione, ove si richiede di indicare «la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo». Titolo della vicenda traslativa è infatti pur sempre il testamento, non l'atto di individuazione, che è solamente *modus acquirendi*.

In caso di legato alternativo – sia che abbia per oggetto solamente diritti immobiliari o invece mobiliare e immobiliari – giacché sino al momento in cui venga esercitata la facoltà di scelta non si verifica l'effetto attributivo, la pubblicazione presuppone l'atto di scelta. Né è lecito assimilare questa ipotesi alla vendita sottoposta a condizione, giacché l'esercizio della scelta non comporta la trasmissione del diritto risalente sino alla conclusione del contratto ma si verifica soltanto in séguito a questa.

Considerato che in ogni caso l'alienazione dipenderà dal testamento, non sarà trascrivibile l'atto con cui si esercita la scelta medesima, che costituisce non *titulus* ma piuttosto *modus acquirendi*. Non riteniamo necessaria quindi l'annotazione di questa, trovandosi la scelta dell'immobile

³⁸ Gius. AZZARITI, *Le successioni e le donazioni*, cit., p. 540.

³⁹ Così giustamente A. GIORDANO MONDELLO, voce *Legato (dir. civ.)*, cit., p. 757 ss.

trasferito già nella descrizione di questa richiesta dall'art. 2660, comma 1, n. 5 (e del resto i due o più immobili da trasferire dovranno essere già stati descritti nel titolo).

Più complessa appare la questione quando si tratti di un legato facoltativo, o come si dice pure con facoltà alternativa. Occorre infatti operare alcune distinzioni.

Anzitutto si può ipotizzare che l'effetto traslativo divisato dal *de cuius* nel testamento non abbia per oggetto in senso mediato un immobile, di guisa che potrà essere trascritto solamente quello dedotto *in facultate solutionis* e solamente nel momento in cui l'onerato decida di avvalersi della facoltà medesima: a quel punto si trascriverà l'estratto autentico del testamento e l'esercizio della facoltà risulterà *ab implicito* dalla descrizione del bene contenuta nella nota di trascrizione.

Nell'ipotesi uguale e contraria – in cui cioè l'effetto traslativo divisato dal testatore abbia per oggetto in senso mediato un immobile, mentre *in facultate solutionis* si abbia prevista l'alienazione di un mobile non iscritto in pubblici registri – si dovrà trascrivere immediatamente il testamento risolutivamente condizionato all'esercizio della facoltà da parte del venditore. Verificatosi l'evento, lo si dovrà segnalare attraverso l'annotamento, ai sensi dell'art. 2655.

Quando infine immobile sia tanto l'oggetto principale della disposizione quanto quello *in facultate solutionis*, si dovrà trascrivere il testamento immediatamente, con la menzione nella nota della condizione risolutiva; se questa non si avvera *nulla quaestio* e la si dovrà cancellare, ai sensi dell'art. 2668, comma 3. In caso contrario, si dovrà segnalare l'evento risolutivo, mediante l'annotamento, e si dovrà pure ripetere la trascrizione, relativamente all'immobile *in facultate solutionis*, quale risulta dalla nota di trascrizione (del quale dovrà esservi già menzione nel titolo, ché diversamente dovrebbe ritenersi nullo per indeterminabilità dell'oggetto)⁴⁰. Non si può invece condividere quell'impostazione che vorrebbe trascrivere, sin dalla stipulazione, una prima volta il titolo sottoposto a condizione risolutiva, e una seconda quello *in facultate solutionis* come se fosse sospensivamente condizionato, trascurando di considerare che l'esercizio della facoltà da parte del venditore produce effetto solamente successivamente, non retroagendo cioè l'alienazione al momento della stipulazione⁴¹.

8. *La trascrivibilità dell'accettazione del legato.* – Un'eventuale accettazione del legato, poiché non è richiesta per il perfezionamento della fattispecie acquisitiva, costituisce con ogni probabilità un atto inutile o irrilevante, e quindi privo di causa.

Alcuni a tale proposito ammettono invece che il legato possa essere accettato, poiché ciò comporterebbe la decadenza dalla facoltà di rinunziarvi o, come è stato detto, la rinunzia avrebbe «il valore di impedire il successivo rifiuto eliminativo, e quindi di stabilizzare l'acquisto stesso»⁴². In genere tuttavia gli stessi autori escludono che tale atto potrebbe essere oggetto di trascrizione⁴³.

⁴⁰ In senso parzialmente difforme, N. COVIELLO, *Della trascrizione*, cit., II, n. 275, p. 169 ss., per il quale sarebbe stato necessario trascrivere, insieme al titolo, anche l'atto con il quale è stata esercitata la facoltà, nonché L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 75, che vuole trascritto solamente l'atto di scelta, sul presupposto – che a noi sembra non condivisibile – che l'alienazione tragga causa nella *datio in solutum*; ma v. pure F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, loc. cit., che osserva (da questo punto di vista giustamente), che la trascrizione dovrà eseguirsi ai sensi dell'art. 2645, a causa del carattere unilaterale dell'atto di esercizio della facoltà.

⁴¹ R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 36; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., p. 122, nota 91.

⁴² F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., p. 334.

⁴³ F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 334.

Si ripete però che tale impostazione appare comunque inaccettabile: invero il tenore letterale della legge milita in senso assolutamente contrario, non soltanto dove si prevede che il legato si acquisti senza bisogno di accettazione ma pure laddove non si prevede espressamente e testualmente la possibilità di trascrivere il relativo atto di accettazione. Evidentemente il legislatore riteneva tale atto superfluo e per questo non ne aveva previsto la trascrivibilità.

Piuttosto un problema di trascrizione di un qualcosa che potrebbe somigliare ad una «accettazione», con riferimento al legato, si può porre nell'ipotesi in cui il *de cuius*, derogando al modello legale richiamato, abbia inserito nella scheda testamentaria una condizione, in base alla quale l'efficacia del legato venga subordinata ad un'espressa accettazione da parte del beneficiario (in genere entro un certo termine). In tale caso, in effetti, la semplice trascrizione del testamento, o di un estratto autentico di questo, come vuole il primo comma dell'articolo in commento, potrebbe rivelarsi non sufficiente per fornire un'adeguata conoscenza ai terzi della situazione successoria, di tal che, pur non potendosi neppure in questo caso trascrivere un'accettazione, si dovrebbe invece richiedere al legatario di indicare nella nota il carattere condizionato del suo acquisto (v. art. 2660, secondo comma, n. 6 cod. civ.) e successivamente (ossia dopo che egli avesse "accettato" l'attribuzione, così avverandosi l'evento dedotto in condizione) darne notizia tramite l'annotazione prevista al quarto comma dell'art. 2655.

Un'ipotesi particolare riguarda poi il legato in sostituzione della legittima, poiché in tal caso egli può conseguire il legato, perdendo (salva previsione del testatore) il diritto di chiedere un supplemento se il valore di questo sia inferiore legittima, non acquistando la qualità di erede. Diversamente egli dovrà rinunciare al legato e domandare la legittima che gli spetta. Ci si può domandare allora se la scelta compiuta dal legatario, che intenda mantenere la cosa legata, possa in qualche misura essere considerata un'accettazione dell'attribuzione a titolo particolare, che come tale debba poi essere trascritta ove avente ad oggetto un diritto reale su un bene immobile.

In contrario, si deve ritenere che il legatario non sia chiamato a scegliere alcunché, potendo se mai l'erede domandare contro di lui la fissazione di un termine per rinunciare all'attribuzione ai sensi dell'art. 650 c.c., di tal che, trascorso quel termine, egli non potrebbe più rinunciare (e quindi non potrebbe più agire con l'azione di riduzione)⁴⁴. Simile preclusione gli discende pure, secondo alcuni autori, dal fatto di aver provveduto a trascrivere il testamento, ai sensi del più volte evocato art. 2648, ultimo comma.

Va infine fatto un cenno al legato a favore di incapaci legali, il quale – secondo gli artt. 320 e 374 – potrebbe essere acquistato solamente mediante accettazione, previa autorizzazione del giudice tutelare (quando gli onorati non siano soggetti alla responsabilità genitoriale testualmente l'accettazione è richiesta per i legati "soggetti a pesi o condizioni").

Se tuttavia non si vuole pervenire a ritenere che in tali casi sarebbe prevista una vistosa (e non comprensibile) deroga alla regola generale⁴⁵ che fa coincidere delazione ed acquisto del legato, nuovamente si deve ritenere inutile (e quindi ai nostri fini non trascrivibile) l'accettazione del legato, mentre la mancata autorizzazione giudiziale (sopravvenuta prima del raggiungimento

⁴⁴ L. MENGONI, *Successioni per causa di morte, Parte speciale. Successione necessaria*³, in *Tratt. dir. civ. comm.*, diretto da A. Cicu e F. Messineo, Milano, 1992, p. 119 ss.

⁴⁵ In questo senso, A. JANNUZZI, *Manuale della volontaria giurisdizione*, Milano, 2000, p. 414.

della capacità) dovrebbe operare *quoad effectum* come una rinuncia, facendo venir meno l'effetto attributivo⁴⁶, e come tale dovrebbe essere segnalata mediante, come si vedrà, annotamento .

9. *La rinuncia al legato*. – Come è noto, il nostro ordinamento ammette l'incremento della sfera patrimoniale altrui a prescindere dal consenso del soggetto interessato, soltanto quando allo stesso sia riconosciuta la possibilità di opporsi all'acquisto. Questo principio generale, al quale è ispirata la disciplina di numerosi istituti, è alla base anche del riconoscimento in capo al legatario della facoltà di rinunciare (art. 649 cod. civ.).

La rinuncia è l'atto con il quale l'onorato dismette il diritto che, senza bisogno di accettazione, è stato da lui acquistato. Con riferimento alla vicenda successoria a titolo particolare, all'apertura della successione, delazione e acquisto normalmente coincidono ed il legatario consegue, pertanto, *recta via* la *res legata*. All'interno del quadro da ultimo descritto è chiaro che un'eventuale rinuncia da parte dell'avente causa a titolo particolare non interrompa il procedimento acquisitivo, già interamente compiutosi, ma rimuova, con efficacia retroattiva, gli effetti della disposizione in suo favore, già prodottisi nel suo patrimonio ma non ancora stabilizzatisi⁴⁷.

Diversamente da quanto avviene per la rinuncia all'eredità (art. 521), ove espressamente viene prevista, manca una precisa indicazione quanto alla retroattività degli effetti della rinuncia, che tuttavia può desumersi in via interpretativa. Si potrebbe obiettare che, con riferimento alla rinuncia al legato, non vi sarebbe l'esigenza della continuità delle alienazioni, presente invece con riguardo alla successione universale; a tale obiezione si può tuttavia replicare in base al principio della prevalenza e della forza attrattiva della successione universale, che impone unico ed identico trattamento, anche per quanto riguarda il tempo, dei fenomeni successori tutti⁴⁸.

Poiché tuttavia quella vicenda, come si è detto, trae causa dal testamento, sembra corretto immaginare che la rinuncia non possa essere trascritta contro il legatario rinunziante e in favore dell'erede ma che essa vada piuttosto semplicemente annotata in calce alla trascrizione dell'atto, ai sensi dell'art. 2655, comma 1, così come si è detto a proposito del rifiuto del terzo ai sensi dell'art. 1411 (v. *retro sub* art. 2643, par. 6)⁴⁹.

Del resto, la trascrizione della rinuncia si rivelerebbe in sostanza inutile.

Qualora il legatario non avesse trascritto l'estratto del testamento, rendendo così pubblico l'acquisto del legato, è chiaro che non vi sarebbe alcuna ragione per prevedere la trascrizione della rinuncia: i terzi, che ispezionassero i registri immobiliari, nulla vedrebbero trascritto contro

⁴⁶ *Contra* C. GANGI, *Le successioni testamentarie nel vigente diritto italiano*, Milano, 1964, II, p. 111 (seguito da C. ROMANO, *I legati*, in *Diritto delle successioni e delle donazioni*², a cura di R. Calvo e G. Perlingieri, Napoli, 2013, II, p. 1131) per il quale dopo l'autorizzazione giudiziale, occorrerebbe un atto di accettazione del rappresentante legale, al fine di ratificare la valutazione compiuta dal giudice tutelare.

⁴⁷ L. FERRI, *La trascrizione degli acquisti "mortis causa" e problemi connessi*, cit., p. 120; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 41.

⁴⁸ In questo senso giustamente L. CARIOTA FERRARA, *Le successioni per causa di morte. Parte generale*, cit., p. 504 s.

⁴⁹ Conf. F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 345; manifestamente errata è l'impostazione che vorrebbe trascrivere la rinuncia al legato ai sensi dell'art. 2643, n. 5 (v. M. D'ORAZI FLAVONI, *La trascrizione della rinuncia ad eredità ed a legato*, in *Giust. civ.*, 1951, I, p. 648, giustamente criticato da L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 147 e da R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 85), giacché essa non comporta alcun trasferimento ma semplicemente fa rientrare il diritto nella massa ereditaria.

il *de cuius* ed a favore del legatario. La trascrizione non va effettuata in questo caso, non occorrendo ai fini previsti dall'art. 2650, cioè per mantenere la continuità delle trascrizioni.

Nell'ipotesi in cui la trascrizione dell'estratto del testamento, contenente la disposizione a titolo particolare, fosse regolarmente stata curata, si potrebbe ulteriormente distinguere, discriminando le ipotesi in base ai soggetti che l'avessero eseguita. In particolare, se a trascrivere fosse stato il legatario medesimo, si potrebbe ragionevolmente ritenere che il fatto di rendere pubblico il proprio acquisto sia quantomeno incompatibile con la contraria volontà di rinunciare al legato stesso. Il problema della trascrizione della rinuncia al legato, già validamente trascritto ad iniziativa del legatario, a questo punto neppure avrebbe ragione di porsi, in quanto l'esecuzione della formalità con riferimento al testamento che attribuiva il beneficio dovrebbe rendere impossibile una successiva rinuncia⁵⁰.

Con riferimento all'ipotesi nella quale fossero gli aventi causa dal legatario a curare l'esecuzione della formalità contro il *de cuius* ed a favore del legatario, al fine di poter successivamente trascrivere il proprio acquisto contro il loro dante causa ai sensi dell'art 2650 cod. civ., occorre fare una precisazione preliminare. Questa ipotesi presuppone infatti un atto di alienazione da parte del successore a titolo particolare della *res legata*, atto questo che inevitabilmente implica la perdita della facoltà di rinuncia⁵¹.

Le conseguenze di tale conclusione sono meno preoccupanti di quanto possa a prima vista sembrare, se si considera che la trascrizione avviene in genere a iniziativa del legatario, il quale in tal modo tiene un comportamento *ex se* contrario alla rinuncia. In ultima analisi, un'eventuale rinuncia ad un legato non trascritto risulterebbe indirettamente, nel senso che essa si potrebbe desumere dalla trascrizione del proprio acquisto, effettuata da parte del collegatario, del sostituito oppure dell'erede, conseguente alla rinuncia stessa, ai sensi dell'art. 2662 primo comma⁵². In questo caso, quindi, la trascrizione dell'acquisto dell'erede verrebbe eseguita non già contro il legatario rinunciante quanto piuttosto contro il *de cuius* ed a favore dell'erede.

Tenuto conto poi di quanto si è detto in tema di inefficacia della rinuncia al legato già trascritto, non si pone un problema, pur sollevato in dottrina⁵³, che pure merita di essere considerato con attenzione. Non è infatti vero che, mancando la trascrizione della rinuncia, i terzi non sarebbero in condizione di conoscere l'esatta situazione del bene acquistato dal legatario (che poi successivamente alla trascrizione vi avrebbe rinunciato), poiché, come si è detto, la trascrizione del suo acquisto gli preclude la facoltà di rinunciare, di tal che i terzi possano con sicurezza confidare nel fatto che il bene a lui intestato gli appartenga, almeno sino a quando altri non trascriva un atto di disposizione da lui medesimo compiuto in loro favore⁵⁴.

10. *Il legato di abitazione al coniuge ed alla persona unita civilmente. Il legato al convivente.* – È discusso se debba essere trascritto, ai sensi dell'art 2648 cod. civ., anche il diritto di abitazione che la legge riserva a favore del coniuge sulla casa di abitazione, che sia appartenuta al *de cuius* o a questi in comunione con il beneficiario.

⁵⁰ R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 175.

⁵¹ F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 334.

⁵² R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 82 s e 175

⁵³ L. FERRI, *La trascrizione degli acquisti "mortis causa" e problemi connessi*, cit., p. 218 s.

⁵⁴ R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 175.

Per la verità, numerosi dubbi sussistevano già per quanto riguardava la trascrizione del legato d'usufrutto, disposto dal codice civile del 1942 in favore del coniuge superstite, sino alla legge di riforma del diritto di famiglia che ne ha novellato i contorni. Ovviamente non si poteva far ricorso all'estratto autentico del testamento, salvo che il legato fosse stato disposto direttamente dal *de cuius*, poiché, a parte tale ultima ipotesi, il testamento non vi era. D'altra parte non poteva nemmeno ritenersi il legatario dispensato dall'onere della trascrizione, ai sensi dell'art. 2648 cod. civ., soltanto perché tale norma nulla prevedeva espressamente al proposito. Anzi, nessun dubbio sembrava consentito sul fatto che tale acquisto dovesse essere reso pubblico, visto che la *ratio* della disposizione appena richiamata riguardava la generalità degli acquisti *mortis causa*, sia che essi fossero a titolo particolare sia che invece fossero a titolo universale⁵⁵.

Di fronte al silenzio della legge quanto all'atto da sottoporre alla trascrizione, la dottrina dominante riteneva quindi che, pur trattandosi di successione a titolo particolare (cioè, come si suole dire anche di legato *ex lege*), la formalità si sarebbe dovuta eseguire sulla base di un atto di accettazione da parte del coniuge superstite. La tesi si fondava da un lato sulla constatazione che, per l'usufrutto legale di questi, non poteva trovare applicazione la regola generale data per i legati, quella cioè che preveda la trascrizione del testamento. Dall'altro si faceva osservare che all'interprete non fosse consentito di escogitare una forma di pubblicazione diversa da quelle previste dall'art. 2648: l'accettazione avrebbe a questo punto costituito l'unico atto che poteva essere contenuto in un documento trascrivibile⁵⁶.

Era stato in proposito rilevato che non sarebbe stata in ogni caso necessaria l'accettazione espressa ai fini della trascrizione e che, più che di accettazione, si sarebbe trattato di una dichiarazione accertativa di un acquisto già intervenuto, secondo il modello dell'accettazione *de jure* dell'eredità, così facendo dell'accettazione più che altro un atto capace di precludere al legatario l'esercizio della facoltà di rinuncia⁵⁷.

Di accettazione in senso proprio parlavano invece coloro che ritenevano l'attribuzione dell'usufrutto *uxorio* qualificabile quale successione a titolo universale, tale quindi da attribuire al coniuge stesso la qualità di erede⁵⁸. La tesi anzidetta consentiva di risolvere il problema delle modalità di trascrizione semplicemente stabilendo che la formalità si sarebbe eseguita sulla base dell'accettazione dell'eredità, come in tutti i casi di eredità, e non sulla base del testamento, come avviene per il legato. La trascrizione avrebbe dovuto effettuarsi a carico del defunto e favore del coniuge usufruttuario ed altresì a carico degli altri eredi. Tale ultima trascrizione doveva essere curata al fine di segnalare ai terzi la limitazione del diritto degli altri eredi, determinato dalla presenza dell'usufrutto, e non ovviamente ad indicare che il coniuge riceveva il diritto stesso dagli altri eredi e non direttamente dal defunto⁵⁹.

Abolito l'usufrutto *uxorio*, la novella del 1975 ha riproposte le stesse questioni con riferimento al diritto di abitazione attribuito al coniuge (e alla persona unita civilmente, v. art. 1, comma 21,

⁵⁵ R. NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., II, p. 15; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 334; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 43.

⁵⁶ R. NICOLÒ, *La trascrizione* cit., II, p. 15.

⁵⁷ F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 334.

⁵⁸ R. BONIS, *Necessità ed urgenza della soppressione della trascrizione del certificato di denunciata successione*, in *Riv. dir. ipot.*, 1976, p. 165.

⁵⁹ L. FERRI, *La trascrizione degli acquisti "mortis causa" e problemi connessi*, cit., p. 122 ss.

l. 76 del 2016) dall'art. 540, comma 2. Gran parte delle conclusioni raggiunte con riguardo all'usufrutto sono state riproposte con riferimento a tale nuova ipotesi.

Per quanto riguarda i legati che traggono la loro origine in una previsione legale, e pure per ciò che concerne la successione dello Stato, alcuni ritengono che, per evitare di ricorrere all'accertamento giudiziale della vicenda, si possa trascrivere un'accettazione *ad hoc*, ancorché essa risulti superflua in considerazione dell'automaticità dell'acquisto, oppure (nel caso il coniuge superstite o la persona unita civilmente non vogliano precludersi la possibilità di una successiva rinuncia) di un atto meramente ricognitivo dell'avvenuto acquisto del legato in dipendenza della sussistenza dei suoi presupposti di legge⁶⁰. La soluzione non può essere condivisa, poiché l'atto da trascrivere può al più svolgere la funzione d'impedire il successivo rifiuto eliminativo, ma non può ritenersi per questo suscettibile di trascrizione.

Un'altra tesi affermata in dottrina ritiene che la difficile individuazione delle modalità con le quali eseguire la formalità abbia perduto di gran parte della sua rilevanza giacché il testo della novella del 1975 avrebbe inequivocabilmente inteso attribuire al coniuge superstite (e quindi pure alla persona unita civilmente al *de cuius*) la qualità di erede. In tal guisa, si vorrebbe pervenire ad affermare, secondo logica conseguenza, che la trascrizione dovrebbe avvenire mediante la presentazione di un atto di accettazione espressa, avente i requisiti formali previsti dal secondo comma dell'art. 2648⁶¹.

Altri⁶² ha suggerito di ricorrere genericamente all'art. 2660, così da consentire al legatario *ex lege* di trascrivere l'acquisto esclusivamente sulla base del certificato di morte e della nota di trascrizione. In particolare, si considera che l'art. 2660 cod. civ. riguarda in generale la domanda di trascrizione di un acquisto a causa di morte, senza distinguere fra successione a titolo universale o particolare, testamentaria o legale, e richiede, per tutte le ipotesi previste, soltanto la presentazione dell'atto indicato dall'art. 2648 cod. civ., insieme con la nota di trascrizione, di un certificato di morte dell'ereditando e una copia oppure un estratto autentico del testamento (ove l'acquisto segua in base ad esso). Secondo questa parte della dottrina, la circostanza che si parli di "atto" al singolare starebbe ad indicare che il rinvio all'art. 2648 potrebbe intendersi come se fosse riferito soltanto all'acquisto dell'erede e quindi subordinato alla presentazione dell'accettazione dell'eredità. Esso non potrebbe essere invece riferito alla presentazione dell'estratto del testamento, imposta al legatario dall'art. 2648 cod. civ., ultimo comma.

La tesi sarebbe ancora avvalorata dal fatto che la presentazione stessa è richiesta testualmente dall'art. 2660, con riguardo ai soli casi in cui la successione, universale o particolare, si fonda sulla volontà del defunto. Dalla disciplina contenuta dalla norma risulterebbe pertanto che il coniuge superstite (o la persona civilmente unita al *de cuius*) potrebbe trascrivere l'acquisto del

⁶⁰ P. BOERO, *La trascrizione del diritto di abitazione del coniuge superstite*, in *Giust. civ.*, 1984, II, p. 485; in giurisprudenza Cass. 21 febbraio 1995, n. 1909, in *Giur. it.*, 1995, I, 1, 2060 con nota di CIMEI che appare peraltro poco chiara sulle modalità con cui tale pubblicità dovrebbe essere attuata; *contra* R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 177.

⁶¹ G. MARICONDA, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 121 s; F.M. DEL BENE, *Acquisti mortis causa, trascrizione e apparenza*, cit., p. 42 s.

⁶² G. GABRIELLI, *Questioni recenti in tema di pubblicità immobiliare*, cit., p. 807 *contra* R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 177; nonché L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 414, secondo il quale «per l'acquisto del legato il testamento è il principale documento da prodursi in quanto costituisce il titolo per la trascrizione».

diritto di abitazione, presentando solamente il certificato di morte e la nota di trascrizione indicante il vincolo coniugale con il *de cuius*.

La pur non chiara formulazione dell'art. 2660 cod. civ., primo comma, non sembra però autorizzare la conclusione che si possano rendere pubblici acquisti *mortis causa* a titolo particolare indipendentemente dalla trascrizione di un atto, in assenza di uno dei titoli previsti dall'art. 2657, sulla base del solo certificato di morte: la tesi non pare pertanto accettabile⁶³.

Si è sostenuto pure che sarebbe da escludere la possibilità di trascrivere il legato di abitazione del coniuge superstite, almeno quando derivi da successione legittima, in quanto tra i titoli indicati nell'articolo in commento il testamento non esiste mentre l'accettazione si riferisce alla istituzione d'erede ed il principio di tassatività della trascrizione comporta che alla pubblicità immobiliare non possa procedersi se non sulla base dei titoli espressamente considerati. La soluzione che è pertanto prospettata consiste nel non considerare il diritto di abitazione come un legato *ex lege*, ma piuttosto come un diritto facente parte della quota spettante al coniuge superstite di cui si dovrebbe far menzione nella nota di trascrizione dell'atto con cui si accetta l'eredità⁶⁴.

Dal punto di vista pratico, può peraltro essere rilevato come la mancata trascrizione abbia scarsa rilevanza: all'erede che avesse alienato la piena proprietà della casa coniugale del *de cuius*, l'avente causa non potrebbe, infatti, opporre la mancata o tardiva trascrizione del suo diritto di abitazione *ex art. 2644* cod. civ. al coniuge superstite, in quanto, da un lato, manca una duplice alienazione dello stesso bene da parte dello stesso soggetto e, dall'altro, poiché l'erede ha disposto di un bene che non è gli è mai appartenuto⁶⁵.

Deve inoltre essere chiarito come l'estinzione del diritto di abitazione, con la morte del titolare, e l'inalienabilità del diritto stesso, non comporta alcuna conseguenza sulla continuità delle trascrizioni, in modo che non possono essere applicate le regole previste all'art. 2650⁶⁶. Non resta pertanto che ricorrere, ove se ne avverta la necessità, alla trascrizione della domanda di accertamento dell'acquisto *ex lege*, ai sensi dell'art. 2662, n. 7 con la successiva trascrizione della relativa sentenza che la accolga⁶⁷.

L'eventuale rinuncia al legato *ex lege* andrà invece trascritta in base all'art. 2643, n. 5⁶⁸.

Analogamente si deve ritenere finalmente non trascrivibile il legato di abitazione che l'art. 1, comma 42, della l. 76 del 2016 riconosce al convivente, fino a che questi continui ad abitare stabilmente nella casa di proprietà del *de cuius* (o, deve ritenersi, in comunione tra i due conviventi) e non instauri una nuova convivenza, stipuli un'unione civile o contragga

⁶³ L. MENGONI, *Successioni per causa di morte. Parte speciale. Successione legittima*, cit., p. 188; R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 177 s.

⁶⁴ R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 150.

⁶⁵ R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 178.

⁶⁶ R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 151; diversamente un Autore (MENGONI, *Successioni per causa di morte, Parte speciale. Successione necessaria*, cit., p. 121), pur riconoscendo che non è prospettabile la sanzione dell'art. 2650, data l'inalienabilità del diritto, ritiene che la prassi di omettere la pubblicità del diritto di abitazione contrasta con il principio della continuità delle trascrizioni, in quanto, essendo coordinata con l'esigenza di completezza delle risultanze dei registri immobiliari, la *ratio* dell'art. 2648 sussiste indipendentemente dall'applicabilità della sanzione dell'art. 2650 e comprende qualunque forma di acquisto *mortis causa*

⁶⁷ V. L. CARIOTA FERRARA, cit., p. 566, secondo il quale in caso di legato, *ex lege*, si può trascrivere l'accettazione (non necessaria) o, meglio, la sentenza.

⁶⁸ R. TRIOLA, *La trascrizione*, cit., p. 178.

matrimonio. A differenza di quanto si è venuti dicendo per il coniuge o la persona unita civilmente, questo legato è inoltre sottoposto a termine legale di efficacia (variabile tra un minimo di due anni – o tre se il legatario si trovi a coabitare con figli minori o disabili – e un massimo di cinque, in relazione alla durata della convivenza).

Il termine predetto riduce entro un conveniente periodo temporale gli inevitabili intralci che il diritto può comportare al traffico giuridico immobiliare, pur in mancanza di segnalazione nei registri. Il regime di convivenza potrà infatti al più risultare dalle registrazioni anagrafiche (da cui potrà trarsi contezza pure quando il legatario cessi di abitare stabilmente) mentre la morte del *de cuius*, o il matrimonio o l'unione civile del convivente sopravvissuto, risulteranno degli atti dello stato civile, restando inconoscibile, almeno sul piano pubblicitario, l'instaurazione di una nuova convivenza nella casa oggetto del legato.

Ci pare che anche in questo caso dovrebbe invece essere pubblicata la rinuncia che il convivente stipuli prima della scadenza dei termini legali, sempre ai sensi dell'art. 2643, n. 5.

11. *Gli aventi causa dall'erede apparente e il certificato successorio europeo.* – La natura reale della petizione di eredità consente all'erede vero di agire nei confronti di ogni avente causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo (art. 534, comma 1). La tutela del traffico giuridico ha tuttavia imposto al legislatore di far salvi gli acquisti a titolo oneroso stipulati da terzi aventi causa dall'erede apparente quando provino di essere stati in buona fede (art. 534, comma 2).

Trattandosi di diritti reali immobiliari, l'avente causa dall'erede apparente⁶⁹ – purché sia in buona fede⁷⁰ – fa salvo il proprio acquisto se ha trascritto l'atto traslativo e inoltre è stato trascritto l'acquisto ereditario anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale di petizione ereditaria o dell'accettazione dell'eredità da parte dell'erede vero (art. 534, comma 3).

Va premesso che la buona fede costituisce un requisito costitutivo ulteriore e distinto rispetto alla trascrizione⁷¹, di guisa che l'eventuale trascrizione dell'accettazione da parte dell'erede vero (ove ad esempio risultasse nulla per mancata indicazione dei diritti alienati) non renderebbe per questo in mala fede l'avente causa dall'erede apparente⁷². Allo stesso modo, è da escludere che la semplice notifica della domanda giudiziale di petizione contro il terzo avente causa dell'erede apparente possa ritenersi equipollente alla trascrizione di questa quando sia proposta contro l'autore di lui⁷³, semplicemente perché in questo modo si creerebbe una regola non prevista dal legislatore, introducendosi nel sistema pubblicitario un parametro nuovo e differente, né sarebbe tale da rendere il destinatario in mala fede, visto che simile condizione psicologica è sopravvenuta alla stipulazione dell'atto⁷⁴.

Trascrivendo l'accettazione, l'erede vero si cautela quindi contro ogni possibile avente causa dall'erede apparente, mentre se si fosse limitato a trascrivere la domanda giudiziale ai sensi dell'art.

⁶⁹ Non può considerarsi apparente l'erede del presunto morto che ritorni, visto che gli acquisti dei terzi sono fatti salvi in ogni caso, pure se abbiano acquistato a titolo gratuito (v. art. 66), nonché R. NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., II, p. 34.

⁷⁰ L. FERRI, *La trascrizione degli acquisti "mortis causa" e problemi connessi*, cit., p. 164.

⁷¹ L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*, cit., p. 362.

⁷² F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 353; *contra* L. FERRI, *La trascrizione degli acquisti "mortis causa" e problemi connessi*, cit., p. 165.

⁷³ L. FERRI, *La trascrizione degli acquisti "mortis causa" e problemi connessi*, cit., p. 168.

⁷⁴ Cfr. F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 355, il quale precisa che la deroga alla presunzione di buona fede non può comportare pure una deroga all'art. 1147, terzo comma.

2652, n. 7, quella cautela riguarderebbe solamente il diritto dedotto in giudizio contro l'avente causa convenuto in petizione ereditaria⁷⁵. Quale corollario, in mancanza della trascrizione dall'accettazione da parte dell'erede vero, la trascrizione dell'accettazione da parte dell'erede apparente non è invece necessaria se l'acquirente a titolo oneroso dimostri di essere stato in buona fede e abbia pubblicato anteriormente il suo acquisto. Nell'ipotesi invece in cui l'erede vero abbia trascritto l'accettazione, l'avente causa potrà prevalere solamente se anteriormente abbia cumulativamente trascritto tanto il suo acquisto *inter vivos* quanto l'accettazione dell'erede apparente, scorgendosi da parte di alcuni in questo una manifestazione della regola di continuità⁷⁶.

Analogamente, nel conflitto tra aventi causa dall'erede vero e aventi causa dell'erede apparente questi ultimi prevarranno se il loro dante causa prevale sull'erede vero, mentre non rileva che abbiano curata la trascrizione del loro acquisto⁷⁷.

Dal canto suo, l'erede apparente non potrà che soccombere in ogni caso nei confronti dell'erede vero, abbia o non curata la trascrizione della propria accettazione, ma il compimento della formalità farà decorrere quel termine lustrale previsto all'art. 2652, n. 7, così facendo salvi gli acquisti dall'erede apparente dei terzi di buona fede, aventi causa anche a titolo gratuito, che avessero trascritto o iscritto il proprio atto di acquisto anteriormente alla trascrizione della domanda di petizione ereditaria.

L'introduzione del certificato successorio europeo, a opera degli artt. 62 ss. regolamento UE 650 del 2012, mira ad assicurare che una successione con implicazioni transfrontaliere all'interno dell'Unione, sia regolata in modo rapido, agevole ed efficace, così che l'erede, il legatario, l'esecutore o l'amministratore possano dimostrare con facilità la loro qualità e/o i loro diritti in un altro stato membro, ad esempio quello in cui si trovano beni della successione (*considerandum* 67).

Viene in particolare richiesto e rilasciato – da un'autorità (almeno nei paesi di notariato latino da un notaio; in Italia lo ha previsto l'art. 32 della l. 30 ottobre 2014, n. 161⁷⁸) il quale deve svolgere una serie di accertamenti (art. 66) anche d'ufficio: egli quindi non si limita a compiere un'attestazione ma svolge un'attività di accertamento della verità di fatti (come accadeva già in Francia⁷⁹).

Secondo l'art. 69, comma 4, reg. UE, la persona menzionata nel certificato, se dispone dei beni ereditari a favore di un'altra, si considera come legittimata a farlo, a meno che si dimostri che sapeva che il contenuto del certificato non corrispondeva al vero o che il fatto di non saperlo derivi da negligenza grave. In sostanza, l'erede vero che agisce contro il terzo acquirente si troverà a soccombere, se non riesce a dimostrare che il contenuto del certificato era inveritiero e che il terzo conosceva o avrebbe dovuto conoscerne quel carattere.

Il contenuto del certificato non deve essere contestato davanti al notaio ai sensi dell'art. 71 reg. UE (come pure taluno ha affermato). In sede di petizione ereditaria, sarà invece sufficiente domandare al giudice di disapplicare, cioè di dichiarare inefficace, il certificato, a causa dell'erroneità delle attestazioni in esso contenute secondo quanto prevedono gli artt. 3 e 4 dell'all. E alla l. 2248 del

⁷⁵ R. NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., II, p. 32.

⁷⁶ F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 358.

⁷⁷ R. NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., II, p. 33.

⁷⁸ Sulla scelta, v. F. PADOVINI, *Certificato successorio europeo e autorità di rilascio italiana*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, p. 1102 ss e ora RIVA, *Certificato successorio europeo*, Napoli, 2017, p. 62 ss.

⁷⁹ Cass., 25 mars 2009, in *Bull. civ.*, I, n° 70, riconosce responsabile il notaio che non aveva consultato una sentenza dalla quale avrebbe potuto apprendere l'esistenza di un discendente.

1865⁸⁰. Si tratta infatti di un atto amministrativo a tutti gli effetti sia in quanto proviene da un soggetto legato da un rapporto di servizio con la pubblica amministrazione sia in quanto assolve la funzione di attestare la verità di un fatto). Lo stesso si potrà dire quando il certificato fosse stato rilasciato al di fuori delle condizioni richieste dell'art. 62, cioè tutte le volte in cui la successione non presentasse profili transfrontalieri. Ciò accade infatti soltanto quando si tratti di *de cuius* (cittadino o non italiano) che vi avesse avuta l'ultima residenza ma fosse titolare di diritti su cose situate all'estero oppure, alle stesse condizioni, fosse cittadino italiano ma non risiedesse in alcuno Stato membro (oppure in UK, Irlanda e Danimarca) oppure avesse avuto la residenza in Italia ma l'avesse trasferita da meno cinque anni.

Grazie al regolamento, il sistema degli acquisti dall'erede si è semplificato in modo molto significativo: quando appunto la successione presenti quei profili transfrontalieri. Oltre tutto, una volta che sia stato legittimamente formato, il certificato produce gli effetti dell'art 69 anche nello Stato membro ove è stato rilasciato (art. 62, comma 3).

Si vede allo stesso modo però che la tutela dei terzi acquirenti di un bene situato in Italia, ad esempio, trovasi differenziata in modo significativo, a seconda che si verta nelle ipotesi in cui poteva essere rilasciato il certificato successorio oppure no.

Anzitutto potrebbe darsi che, pur essendo possibile conseguirlo, il certificato non fosse stato richiesto: Tizio, residente in Italia, ha alcuni beni all'estero e altri in Italia. Questi vengono alienati a Caio. Tizio è erede apparente, erede vero è Sempronio. Il terzo fa salvo l'acquisto in base alle solite regole del 534: potrebbe esigere il certificato successorio da Tizio dante causa., non dal notaio (in caso di inerzia di Caio stesso) Il 65 dice che questo può essere rilasciato dalle persone indicate nel 64: eredi, legatari ed esecutori testamentari o amministratori dell'eredità: non terzi aventi causa.

Del resto, l'uso di questo non è obbligatorio (art. 62, comma 2; anche se è altamente verosimile che la prassi si orienterà in quei casi ad esigerlo (anche da parte notarile).

Quando la successione di Tizio sia priva invece di rilevanza transfrontaliera, il certificato non può essere rilasciato e non può quindi assolvere la sua funzione, dovendosi allora applicare inevitabilmente l'art. 534.

Qui è possibile intravedere fondatissimi profili d'illegittimità costituzionale per violazione del principio di eguaglianza, dell'art. 24 cost. dell'art. 8 Cedu e dell'art. 47 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, in riferimento all'art. 117 cost.⁸¹. Due situazioni identiche ricevono infatti un trattamento nettamente differente l'una dall'altra, mentre non pare che nell'enunciato dell'art. 534 sia possibile rinvenire una norma coerente con il disposto del regolamento europeo.⁸².

Neppure è possibile immaginare di applicare l'art. 14 *bis* della l. 4 febbraio 2005, n. 11, (come novellata che impone alle norme italiane di recepimento e di attuazione di norme e principi

⁸⁰ Lo abbiamo sostenuto in CIATTI CÀIMI, *La tutela degli acquirenti di beni ereditari e il certificato successorio europeo*, in *Libertà di disporre e pianificazione ereditaria*, Atti dell'XI Convegno Nazionale Sisdic, Napoli, 2017, p. 428.

⁸¹ D. RESTUCCIA, *Il certificato successorio europeo. Un esempio di discriminazione alla rovescia?*, *Notariato*, 2015, p. 142 ss.; S. PATTI, *Il certificato successorio europeo nell'ordinamento italiano*, in *Contr. impr.*, 2015, p. 470 e ora, sul tema, I. RIVA, *Certificato successorio europeo*, cit., p. 70 ss.

⁸² Con il fine di pervenire a un simile esito, si è ipotizzato di riconoscere al notaio il potere di rilasciare il certificato successorio anche quando si tratti di successioni prive di elementi transfrontalieri; v. D. RESTUCCIA, *Il certificato successorio europeo. Un esempio di discriminazione alla rovescia?*, cit., p. 146, *contra* giustamente I. RIVA, *Certificato successorio europeo*, cit., p. 72 s., cui si rinvia.

della Comunità europea e dell'Unione europea di assicurare la parità di trattamento dei cittadini italiani rispetto ai cittadini degli altri Stati membri dell'Unione europea residenti o stabiliti nel territorio nazionale, impedendo un trattamento sfavorevole dei cittadini italiani. La discriminazione non riguarda infatti i cittadini nei riguardi degli altri appartenenti all'UE. Riguarda invece cittadini italiani residenti in Italia.

Né la mancanza di poteri di accertamento in capo al notaio sembrano consentire alla giurisprudenza dottrinale, con uno sforzo interpretativo importante, di sostenere che le regole dell'art. 534 cod. civ. possano ritenersi superate in favore del terzo acquirente in base a un certificato rilasciato dal notaio, dal quale discenderebbe una presunzione giurisprudenziale di legittimazione a disporre.

Non potendosi impugnare la validità di un atto europeo a causa della violazione del principio di eguaglianza indotta dalla legislazione interna dello Stato membro, spetta quindi alla Corte costituzionale, e non alla Corte di giustizia, di intervenire per ovviare alla situazione tratteggiata.

Questa potrebbe dichiarare illegittima la disciplina dell'art. 534 (e forse degli artt. 2652, n. 7 e 2690, n. 4) nella parte in cui non prevede che, in caso di successioni privi di elementi transfrontalieri, non è salvo l'acquisto del terzo a qualunque titolo, quando l'alienante avesse mostrato la propria qualità di erede o di legatario in base a un certificato, rilasciato dal notaio, che avesse previamente verificate le informazioni e le dichiarazioni e o documenti e mezzi di prova forniti dal richiedente. Un intervento perciò tipicamente additivo che aggiungerebbe quindi alla tutela consueta del terzo quella portata dal certificato successorio fino forse a superarla.

Se nel conflitto con l'erede apparente, il legatario si trova in ogni caso tutelato dalla petizione ereditaria, senza cioè che entrino in gioco le regole pubblicitarie, l'art. 534, comma 3, trova applicazione invece quando l'erede apparente avesse alienato il diritto a terzi (salvo quanto si è appena detto con riferimento al certificato successorio europeo).

Si deve escludere invece che gli aventi causa dal legatario apparente possano giovare dell'art. 534 nel conflitto con il legatario vero o gli aventi causa da quest'ultimo, visto che quella previsione dovrebbe esser estesa a questa ipotesi in via analogica, avendo natura sicuramente eccezionale⁸³. La trascrizione dell'estratto autentico del testamento potrà invece giovare agli aventi causa dal legatario apparente quando sussistano in requisiti descritti all'art. 2652, n. 7⁸⁴.

⁸³ F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., II, p. 361.

⁸⁴ R. NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., II, p. 36.