



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Studio n. 77-2018/C

LA DISCIPLINA SULLA CONFORMITÀ CATASTALE ED IL BENE DEDOTTO NELLA CONTRATTAZIONE IMMOBILIARE

di Angelo Turco

(Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 19/04/2018)

Abstract

Lo studio offre una disamina della nullità speciale introdotta dall'art. 29, c. 1-bis, l. 27 febbraio 1985, n. 52 in materia catastale.

Seguendo un percorso ricostruttivo, dopo aver individuato la funzione che, per il tramite della norma, il legislatore ha inteso assegnare agli identificativi catastali, al riferimento alla planimetria ed alla dichiarazione di conformità, avuto riguardo sia all'atto che al rapporto giuridico, si cerca di verificare se ed in quali termini la disciplina sulla conformità catastale possa assumere valenza nel processo rappresentativo del bene dedotto nella contrattazione immobiliare.

L'indagine appare decisiva al fine di affrontare la correlata questione della natura giuridica della nullità sancita dalla disciplina in tema di conformità catastale, permettendone l'allontanamento dal novero delle invalidità di cui all'art. 1418, c. 2, c.c.

SOMMARIO: 1. Aspetti introduttivi - 2. L'identificazione del bene alla luce della nuova disciplina in tema di conformità catastale. - 3. Atto di individuazione e conformità catastale. - 4. La nullità (documentale).

1. Aspetti introduttivi

La scelta legislativa di sanzionare con la nullità la violazione dell'art. 29, c. 1-bis, l. 27 febbraio 1985 n. 52¹ impone all'interprete un'analisi attenta, volta

¹ Sulla conformità catastale si veda, tra gli altri, RUOTOLO, *La dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (nota a Cass. 11 aprile 2014 n. 8611)*, in *Riv. not.*, 2014, p. 313; ID., *Trasferimento della sede di società di leasing e conformità soggettiva ex d.l. 78/2010*, in *Studi*



a delineare l'esatto ambito applicativo della disposizione, senza poter prescindere da taluni approfondimenti che guardino alla teoria generale, con specifico riferimento al bene dedotto nella prestazione contrattuale², al momento della sua identificazione³ ed alla correlata questione della relazione tra descrittiva negoziale ed atto di individuazione⁴.

Si tratta di capire quale sia la vera funzione che, per il tramite della norma, il legislatore intende assegnare agli identificativi catastali, al riferimento alla planimetria ed alla dichiarazione di conformità, avuto riguardo sia all'atto che al rapporto giuridico, in quello che, nella teoria generale dei beni, è il collegamento stretto, mediato dalla rappresentazione descrittiva dell'oggetto, tra il contenuto negoziale ed il termine esterno. Indagine di per sé non facile, e che diviene ancor più difficoltosa lì dove si cerchi di non imbattersi su questioni ancor più generali che attengono propriamente alla nozione di oggetto del contratto ed ai suoi plurimi significati⁵, frutto di costruzioni dottrinali che spesso, muovendo senza alcun argine legislativo dall'assenza di una definizione

e materiali, 2011, 4, p. 1505; IBERATI, *Considerazioni su alcuni aspetti della normativa in tema di conformità catastale*, in *L'immobile e l'impresa*, a cura di VINCI e VOLPE, Milano 2013, p. 177; ID., *La conformità catastale: considerazione su alcuni aspetti della normativa incidenti sulle tecniche redazionali*, in *Notariato*, 2012, p. 149; TRAPANI, *Dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis della legge 52/1985 da parte di soggetto non vedente*, in *Studi e materiali*, 2012, 1, p. 328; ID., *Conformità catastale e posti auto a raso accatastati in categoria C/6*, in *Studi e materiali*, 2012, 1, p. 322; ID., *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*, in *Studi e materiali*, 2011, 4, p. 1147; PISCHETOLA, *Costruzioni rurali «strumentali» diverse da abitazione e d.l. 78/2010*, in *Studi e materiali*, 2011, 3, p. 1107; LEO, *Dichiarazione di conformità catastale ex art. 29, comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, in *Studi e materiali*, 2011, 2, p. 627; CEOLIN, *La conformità oggettiva e soggettiva nel D.L. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. in L. 31 luglio 2010 n. 122) e il problema della nullità degli atti*, in *Riv. not.*, 2011, p. 335; ID., *La rilevanza civilistica della c.d. conformità oggettiva e soggettiva: note sul d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (conv. in l. 31 luglio 2010, n. 122)*, in *Studium iuris*, 2011, p. 773 e 925; PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano 2010. Sul tema, altresì, Parere Agenzia Entrate 6 aprile 2016, n. 2016/50397, in *Riv. not.*, 2016, p. 799; Circ. Agenzia Territorio 18 novembre 2011 n. 7/T; Circ. Agenzia Territorio 10 agosto 2010 n. 3/T; Circ. Agenzia Territorio 9 luglio 2010 n. 2/T.

² GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015; ID., *Storia e dogma dell'oggetto del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, I, p. 327 s.; ID., *Il contenuto e l'oggetto*, in GABRIELLI (a cura di), *I contratti in generali*, in *Tratt. dei contratti*, diretto da RESCIGNO e GABRIELLI, Torino, 2006, I, p. 695 ss.; SACCO, *Determinazione dell'oggetto del contratto*, in *Dig. disc. Priv. Sez. civ.*, Torino, 2010, p. 529.

³ Il problema dell'identificazione del bene secondo ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. di dir. priv.*, IUDICA - ZATTI (diretto da), Milano, 2011, p. 329 coincide (almeno in parte) con il problema della determinazione dell'oggetto quando la prestazione contrattuale è l'attribuzione di un bene.

⁴ Sul punto, per un ampio approfondimento, si rinvia a AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 93 ss.; GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 147 ss.

⁵ Ci si riferisce alla nozione di oggetto del contratto ed alla pluralità di significati che la stessa può assumere in termini di bene "nudo", di bene dovuto o di contenuto contrattuale. Sul punto si rinvia a ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. di dir. priv.*, IUDICA - ZATTI (diretto da), Milano, 2011, p. 327; ma si veda, altresì, PERLINGIERI, *I negozi su beni futuri. I. La compravendita di "cosa futura"*, Napoli, 1962, p. 69; IRTI, voce "Oggetto del negozio giuridico", in *Noviss. Dig.*, XXIX, pag. 799 e ss.; GALLO, *Trattato del contratto*, II, Torino, 2010, p. 860.



testuale e dalla mancanza di una rigorosa terminologia⁶, cercano invano di riunificarsi in una definizione unitaria⁷.

La descrittiva dell'oggetto, sia nel suo momento formale che sostanziale, diviene pertanto uno dei punti focali della questione, e con essa gli aspetti rappresentativi che permettono la raffigurazione del bene, i referenti contenutistici dell'identità dell'oggetto descritto, la sua denotazione strutturale, materiale e la sua connotazione funzionale⁸.

L'identità del bene immobile, ovvero l'insieme delle sue particolari caratteristiche, che permettono di distinguerlo dagli altri, viene accertata attraverso il procedimento di identificazione⁹, il più delle volte avvalendosi di elementi distintivi precedentemente attribuiti in via convenzionale al bene al fine di contraddistinguerlo, di solito per esigenze connesse alla sua migliore circolazione¹⁰. L'indicazione del bene immobile, definita quale risultato dell'attività di identificazione¹¹, si realizza difatti con l'assunzione nella struttura negoziale dell'entità esterna, attraverso un fenomeno di "relatio" a dati esterni all'atto, non solo fisici ma anche ideali; attraverso tale procedimento, definito quale "rappresentazione", si ottiene una riproduzione intellettuale di una realtà sperimentalmente percepita (o percepibile)¹².

Tra gli elementi distintivi di tipo "reale", che le parti possono utilizzare nella descrittiva contrattuale al fine di identificare l'immobile rientra, ad esempio, la conformazione del fabbricato o del terreno, come pure i confini contrassegnati in loco, quale risultato di un'attività materiale compiuta dal proprietario

⁶ Per una ricostruzione normativa ed una disamina degli orientamenti si veda, tra gli altri, ALPA – MARTINI, voce "Oggetto del negozio giuridico", in *Digesto disc. priv., sez. civ.*, XIII, Milano, 2013 p. 35 ss.

⁷ ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. di dir. priv.*, IUDICA – ZATTI (diretto da), Milano, 2011, p. 315 ss.; G.B. FERRI, *Il negozio giuridico tra libertà e norma*, Rimini, 1992, p. 168 ss.

⁸ L'opportunità di distinguere nella descrittiva contrattuale tra il profilo formale ed il profilo sostanziale (o contenutistico) viene rilevata da GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 147 ss.

⁹ M.C. BIANCA, *Diritto civile, 6, La proprietà*, Milano, 1999, p. 55.

¹⁰ SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Napoli, 1983, p. 50 ss.

¹¹ PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, in *Riv. not.*, 2016, p. 28.

¹² Secondo GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 46 il mezzo di comunicazione, il "riferimento" del negozio al termine esterno deve configurare innanzitutto un "tipo di esistenza formale della realtà esterna", cioè un modo in cui questa si presenta al negozio. Così da rispondere ad un'esigenza propria della logica interna del negozio, quella di concepire questo riferimento come "modalità di partecipazione" della realtà materiale a quella ideale del regolamento negoziale. E' ben possibile che esista una descrittiva del bene anche dove manchi un bene di cui quella descrittiva possa essere rappresentazione, ad esempio nella vendita di cosa futura. Sull'argomento, vd. AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 106, il quale sostiene che la descrittiva contenuta nella dichiarazione contrattuale ha il suo valore nel fatto di esprimere in modo obiettivo l'interesse regolato dai contraenti, e non per il fatto di costituire la rappresentazione di un bene.



dell'immobile¹³. I dati catastali e le raffigurazioni planimetriche costituiscono invece elementi distintivi di tipo "ideale". Questi ultimi sono il risultato di un'attività giuridico-amministrativa volta a porre in essere, in via convenzionale, i "mezzi di identificazione" della cosa immobile, contrassegnandola in modo che a mezzo di specifici segni (numerici, grafici, ecc..) possa essere distinta rispetto agli altri immobili. Essendo a loro volta evocativi di profili della realtà materiale vengono qualificati quali dati identificativi di "secondo grado"¹⁴. L'attività giuridico-amministrativa volta a porre in essere, in via convenzionale, i "mezzi di identificazione" riguarda anche i soggetti, per i quali è richiesta la registrazione nei Registri dello Stato Civile e nei Registri dell'Anagrafe Tributaria¹⁵. Per i beni immobili tale attività di certazione da parte degli organi della Pubblica Amministrazione è rimessa, invece, agli uffici del Catasto¹⁶. Attraverso un procedimento di astrazione, vengono attribuiti a ciascun immobile degli identificativi (cd. "identificativi catastali") e viene predisposta una esatta rappresentazione grafica, in modo che ad ogni unità immobiliare corrispondano univoche risultanze catastali.

Fatte queste brevi considerazioni, occorre verificare se ed in quali termini la disciplina sulla conformità catastale possa assumere valenza nel processo rappresentativo, e se con la dichiarazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, in quel parallelismo convenzionale tra le immagini percettive dell'oggetto ed i processi segnici idonei a concretizzarle sul piano della realtà materiale, possa dirsi raggiunta la garanzia di piena e

¹³ PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, in *Riv. not.*, 3, 2016, pp. 414 ss.

¹⁴ Così, PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, in *Riv. not.*, 3, 2016, pp. 414 ss.

¹⁵ Con l'attività di certazione svolta dagli organi della Pubblica Amministrazione gli individui, attraverso un processo di astrazione, vengono contrassegnati da specifici elementi identificativi (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, ecc..) che permettono di distinguere ogni individuo dagli altri, così facilitando, a posteriori, l'attività di identificazione diretta ad accertare l'identità della persona. Ovviamente tale attività di certazione non interferisce con la capacità giuridica che si consegue con la nascita (art. 1 c.c.) a prescindere dalle risultanze dei Registri Anagrafici.

¹⁶ A seguito dell'incorporazione dell'Agenzia del territorio nell'Agenzia delle entrate (disposta dall'art. 23 quater D.L. 7 luglio 2012, n. 95, convertito in legge con modificazioni dall'[art. 1, comma 1, L. 7 agosto 2012, n. 135](#)) la competenza a svolgere i servizi relativi al catasto, i servizi geotopocartografici e quelli relativi alle conservatorie dei registri immobiliari, con il compito di costituire l'anagrafe dei beni immobiliari esistenti sul territorio nazionale sviluppando, anche ai fini della semplificazione dei rapporti con gli utenti, l'integrazione fra i sistemi informativi attinenti alla funzione fiscale ed alle trascrizioni ed iscrizioni in materia di diritti sugli immobili è oggi attribuita a quest'ultima. Ai sensi dell'art. 64 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300. L'art. 1, c. 56, L. 27 dicembre 2006, n. 296 è stato istituito il sistema integrato delle banche dati in materia tributaria e finanziaria finalizzato alla condivisione, al costante scambio ed alla gestione coordinata delle informazioni dell'intero settore pubblico per l'analisi ed il monitoraggio della pressione fiscale e dell'andamento dei flussi finanziari. Per una breve disamina si rinvia a PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano, 2010, p. 1 ss. ed ivi per ulteriore bibliografia.



completa rispondenza tra segno proiettivo o caratterizzante la *res* e la realtà rappresentata¹⁷.

Per giunta, ove si ritenga che la descrittiva negoziale non solo costituisca lo strumento per la mera identificazione del bene dedotto nel contratto¹⁸, ma, nella struttura formale del contenuto negoziale, al pari del profilo dispositivo, configuri indubbia esplicitazione del potere di autonomia contrattuale¹⁹, per la ricerca di punti di contatto con la disciplina sulla conformità catastale si dovrà inevitabilmente affrontare l'ulteriore questione dell'accordo delle parti e dell'assetto di interessi perseguito con la regolamentazione negoziale, che si realizza, appunto, in considerazione sia delle formulazioni dispositive che descrittive²⁰.

Una simile indagine di verifica, in via di ulteriore sviluppo, appare decisiva anche al fine di affrontare l'altra correlata questione della natura giuridica della nullità sancita dalla disciplina in tema di conformità catastale. Ove, difatti, si dimostri che, anche in presenza della dichiarazione di conformità, la descrittiva negoziale continua ad essere una forma convenzionale di apparenza ovvero di possibilità di esistenza²¹ espressiva di una libera autonomia negoziale che il legislatore intende ancora preservare, la nullità di cui all'art. 29, c. 1-bis potrà essere con maggiore serenità allontanata dal novero delle invalidità di cui all'art. 1418, c. 2, c.c.

2. L'identificazione del bene alla luce della nuova disciplina in tema di conformità catastale

L'oggetto del contratto, quale espressione di completezza del negozio a presidio della serietà e della concretezza dell'impegno contrattuale²², deve

¹⁷ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 49 s.

¹⁸ CATAUDELLA, *I contratti. Parte generale*, Torino, 2014, p. 34; GABRIELLI, *La consegna di cosa diversa*, Napoli, 1987, p. 142 ss.

¹⁹ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 48 secondo cui l'indicazione del termine esterno, della materia, in definitiva, sulla quale il negozio deve incidere, fa parte dell'accordo delle parti, perché, concorrendo in modo rilevante a realizzare l'assetto di interessi perseguito dall'autore o dagli autori del negozio, acquista valore di regola ed assume un rilievo determinante ai fini del collegamento, effettuato a seguito della positiva valutazione dell'ordinamento, tra contenuto ed effetti negoziali. Diversamente, non riconosce valore di regola in senso proprio alla descrittiva negoziale, PIAZZA, *L'identificazione del soggetto nel negozio giuridico*, Napoli, 1968, p. 144 s.

²⁰ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 48.

²¹ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 49 s.

²² Questa, secondo un'attenta dottrina, costituisce la *ratio* dell'art. 1346 c.c. che prescrive la determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto. Sul punto, tra gli altri, M.C. BIANCA, *Diritto Civile*, 3, Milano, 2000, p. 327 che individua l'ulteriore funzione del requisito richiesto nell'assicurare che i contraenti, nel momento in cui formano la propria volontà siano in grado di apprezzare il contenuto dell'impegno nonché di prevedere, ragionevolmente, quale potrà esserne l'estensione futura. In senso



essere determinato o determinabile (art. 1346 c.c.), a pena di nullità del contratto (art. 1418, c. 2, c.c.); si tratta di nullità generale²³, quale sanzione del disvalore dell'assetto negoziale, in quanto relativa agli elementi essenziali di qualsivoglia regolamento di interessi, come tale rilevabile anche d'ufficio dal Giudice²⁴.

La casistica giurisprudenziale spesso sovrappone il concetto di determinazione con quello di identificazione dell'oggetto del contratto²⁵; d'altronde tale differenziazione nella contrattualistica immobiliare assume scarso valore lì dove si concordi che la mancata identificazione del bene, sia che venga qualificata quale indeterminatezza dell'oggetto del contratto sia che venga qualificata quale indeterminatezza di uno degli elementi del contenuto del negozio, comporta pur sempre la nullità del contratto²⁶.

La giurisprudenza di legittimità ha ribadito, in più occasioni, che il disposto normativo contenuto nell'art. 1346 c.c. non deve essere inteso in senso rigoroso, dovendosi ritenere sufficientemente identificato un oggetto di cui siano indicati gli elementi essenziali, che, logicamente coordinati, non lascino

analogo, si esprime anche ROPPO, *Il contratto*, in Tratt. di dir. priv., IUDICA – ZATTI (diretto da), Milano, 2011, p. 327; in giurisprudenza, Cass. 29 febbraio 2008, n. 5513, in *Giust. civ. Mass.*, 2008.

²³ Ciò sebbene non possa escludersi l'applicazione dell'art. 1419 c.c., ad esempio, nei casi di vendita "in blocco" di più unità immobiliari per un unico corrispettivo. La Suprema Corte (Cass. 26 maggio 2008, n. 13561, in *Imm. e propr.*, 2008, 10, 659) ha ritenuto che, ove non sia provato che le parti non avrebbero concluso il contratto senza il trasferimento invalido, l'invalidità della cessione di uno solo dei beni ceduti determina la nullità parziale del negozio ex art. 1419 c.c., non potendo desumersi l'invalidità del contratto neanche dalla quantificazione unitaria del corrispettivo, da ritenersi comunque determinata o determinabile anche all'esito della complessiva entità del trasferimento immobiliare.

²⁴ Secondo Cass. Sez. Unite 4 settembre 2012, n. 14828, in *Contratti*, 2012, 11, 869 nota di PAGLIANTINI il Giudice ha il potere-dovere di rilevare dai fatti allegati e provati, o comunque emergenti *ex actis*, una volta provocato il contraddittorio sulla questione, ogni forma di nullità del contratto stesso. Non restano escluse neppure le nullità di protezione, anche se le Sezioni Unite (Cass. Sez. Unite 12 dicembre 2014, n. 26242, in *Contratti*, 2015, 2, 113 nota di PAGLIANTINI) se, da un lato, hanno sancito l'obbligo in capo al Giudice di rilevare - e, correlativamente, di indicare alle parti - l'esistenza di una causa di nullità negoziale, pure se di natura speciale o "di protezione", dall'altro, hanno precisato che il giudice, dopo averla (obbligatoriamente) rilevata, non potrà dichiarare in sentenza, nemmeno in via incidentale, la relativa nullità se la parte interessata non abbia deciso di avvalersene.

²⁵ Sebbene in giurisprudenza spesso vengono sovrapposti i concetti di determinazione e di identificazione dell'oggetto, nel senso che l'oggetto del contratto viene a coincidere con il bene specifico cui il contratto si riferisce, autorevole dottrina ritenendo che oggetto del contratto sia il suo contenuto, considera doverosa una distinzione tra determinazione della prestazione e mera identificazione del bene. In quest'ultimo senso, M.C. BIANCA, *Diritto Civile*, 3, Milano, 2000, p. 326 ss. ma sul punto si veda, AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 100; ALPA – MARTINI, voce "Oggetto del negozio giuridico", in *Digesto disc. priv., sez. civ.*, XIII, Milano, 2013 p. 41. Secondo ROPPO, *Il contratto*, in Tratt. di dir. priv., IUDICA – ZATTI (diretto da), Milano, 2011, p. 329 nei casi in cui la prestazione contrattuale sia rappresentata dall'attribuzione di un bene il problema della determinazione dell'oggetto coincide con quello della sua identificazione.

²⁶ ALPA – MARTINI, voce "Oggetto del negozio giuridico", in *Digesto disc. priv., sez. civ.*, XIII, Milano, 2013 p. 41.



dubbi sull'identità dello stesso prevista e voluta dalle parti contraenti²⁷. Viene pertanto confutata ogni opera di sistemazione concettuale volta a prefissare parametri oggettivi di determinazione dell'oggetto, dovendosi invece condividere l'idea dell'impossibilità di una teoria unitaria del fatto che conduce alla determinazione²⁸.

A tal riguardo, pur dinanzi al dettato di cui all'art. 29, c. 1-bis, l. 27 febbraio 1985 n. 52, può affermarsi che, ai fini dell'identificazione, a fronte di numerose disposizioni che impongono l'indicazione di specifici elementi identificativi dell'immobile, l'autonomia privata ben può decidere liberamente di avvalersi di qualsivoglia strumento di identificazione, sia reale che ideale²⁹. In ordine al bene specifico dedotto in contratto, è (tanto) necessario (quanto sufficiente) dunque che l'accordo contenga indicazioni idonee a renderlo identificabile³⁰; precisamente, il bene a cui le parti hanno fatto riferimento deve poter essere distinto nella sua identità sulla base di elementi indicati in contratto, e ciò sia pure mediante la verifica di una situazione di fatto³¹ o mediante elementi acquisiti *aliunde*, con riferimento ad altri atti e documenti collegati a quello oggetto di valutazione o, ancora, avvalendosi di quei criteri che il contratto stesso e la pratica delle cose possono suggerire³². Ne discende

²⁷ In senso conforme, tra le altre, Cass. 14 marzo 1987, n. 2665, *Mass. Giur. It.*, 1987; Cass. 12 dicembre 1988, n. 6744, in *Mass. Giur. It.*, 1988; Cass. 5 marzo 1984, n. 1513, in *Mass. Giur. It.*, 1984; Cass. 22 maggio 1981, n. 3363, in *Mass. Giur. It.*, 1981; Cass. 13 luglio 1979, n. 4085, in *Rep. Foro it.*, 1979, voce "Contratto in genere", n. 128; Cass. 5 marzo 1976, n. 743, in *Rep. giust. civ.*, 1976, voce "Obbligazioni e contratti", n. 233; Cass. 4 luglio 1975, n. 2604, in *Rep. foro it.*, 1975, voce "Contratto in genere", n. 138; Cass. 15 marzo 1969, n. 842, in *Rep. Giust. Civ.*, 1969, voce "Obbligazioni e contratti", n. 416.

²⁸ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 110; SACCO, *Il contratto*, II, p. 117; ROPPO, *Sugli usi giudiziali della categoria "indeterminatezza/indeterminabilità dell'oggetto del contratto" e su una sua recente applicazione a tutela di "contraenti deboli"*, in ALPA – BESSONE – ROPPO, *Rischio contrattuale e autonomia privata*, Napoli, 1982, p. 127.

²⁹ Per una ampia disamina delle norme che prescrivono l'inserimento di elementi di identificazione del bene si rinvia a PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, in *Riv. not.*, 3, 2016, pp. 406 ss. In ordine all'art. 51, n. 6, l. 16 febbraio 1913 n. 89 (c.d. legge notarile) l'assenza di forza precettiva è confermata dall'utilizzo della locuzione "per quanto sia possibile", la quale assume una portata bivalente perché oltre a rendere ammissibile l'inosservanza della disposizione, costituisce la comprova della natura non indefettibile degli elementi indicati, ritenendosi che il notaio possa ricevere l'atto anche quando non disponga di detti elementi (Sul punto, DI FABIO, *Manuale di Notariato*, Milano, 2007, p. 186). La norma, pur perseguendo in modo evidente lo scopo di evitare qualsiasi incertezza sull'individuazione delle cose che formano oggetto dell'atto, non preclude che l'individuazione del bene possa essere raggiunta attraverso ulteriori e distinti elementi di identificazione, come pure possa essere fatta anche *per relationem* ricorrendo a disposizioni contrattuali indirette, sempre nel pieno rispetto delle regole sancite per i contratti formali. A conferma di quanto finora detto, sotto il profilo sanzionatorio, per la violazione della norma è prescritta la sola pena pecuniaria (art. 137, c. 1, l. not).

³⁰ Cfr. ALPA – MARTINI, *Oggetto del negozio giuridico*, in *Dig. disc. Priv.*, XIII, Milano, 2013, p. 41.

³¹ M.C. BIANCA, *Diritto Civile*, 3, Milano, 2000, p. 328.

³² Cass. 14 marzo 1987, n. 2665, in *Mass. Giur. It.*, 1987; Cass. 12 dicembre 1988, n. 6744, in *Mass. Giur. It.*, 1988.



che in mancanza di una norma di legge che imponga in che modo debba essere identificato o reso identificabile l'oggetto del contratto, ogni mezzo è a ciò idoneo, purché sia atto a realizzare un risultato che non lasci possibilità di equivoci³³.

L'art. 29, c. 1-bis, l. 27 febbraio 1985 n. 52, sebbene prescriva la grave sanzione della nullità, non interferisce in alcun modo con la disciplina generale relativa ai criteri di identificazione del bene dedotto ed alle correlate modalità di determinazione o di determinabilità dell'oggetto del contratto contenuta nell'art. 1346 c.c.³⁴. Il requisito della determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto postula soltanto la sicura identificazione del bene, non potendo essere messa in discussione, sotto questo profilo, la validità di negozi carenti di taluno degli elementi distintivi, lì dove non vi sia alcuna incertezza sul bene³⁵. Non assumono, pertanto, valenza indefettibile ai fini dell'individuazione dell'oggetto dei negozi comportanti trasferimento di beni immobili, l'indicazione di almeno tre confini³⁶, come pure l'indicazione dei dati censuari i quali costituiscono soltanto uno dei vari elementi utilizzabili in proposito, ben potendo, a tale scopo, esserne impiegati altri, in ipotesi contrastanti con gli stessi estremi catastali³⁷. Gli elementi di identificazione del bene, liberamente scelti dalle parti nel pieno esercizio della propria autonomia negoziale, concorrono tutti alla sua identificazione ma singolarmente considerati non assumono, in tal senso, una rilevanza decisiva, lì dove sulla base della pattuizione sussista certezza in ordine all'oggetto della contrattazione.

Gli elementi di identificazione presenti nel regolamento contrattuale assumono rilevanza non in quanto tali, bensì quali meri elementi descrittivi di riferimento volti, nell'intenzione delle parti, a distinguere un bene rispetto agli altri. Dunque il procedimento volto ad accertare, in primo luogo l'individuazione del bene ed in secondo luogo la determinatezza o la determinabilità dell'oggetto, non può che partire dalla ricostruzione della volontà dei contraenti e dalla loro intenzione, che attraverso la dichiarazione

³³ ALPA - MARTINI, *Oggetto del negozio giuridico*, in Dig. disc. Priv., XIII, Milano, 2013, p. 41.

³⁴ Sulla portata dell'art. 1346 c.c., si rinvia a ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. di dir. priv.*, IUDICA - ZATTI (diretto da), Milano, 2011, p. 329.

³⁵ In tal senso, si veda Cass. 22 giugno 1995, n. 7079, in *Mass. Giur. It.*, 1995; Cass. 3 settembre 1985, n. 4588, in *Mass. Giur. It.*, 1985; Cass. 10 febbraio 1984, n. 1031, in *Mass. Giur. It.*, 1984. La giurisprudenza nelle pronunce citate giunge alla conclusione che neppure l'omessa indicazione sia dei dati catastali che dei confini avrebbe potuto inficiare di invalidità l'atto se per il tramite di altri elementi l'oggetto fosse determinato o determinabile.

³⁶ In tal senso, Cass. 20 marzo 2006, n. 6166, in *Guida al Diritto*, 2006, 38, 52 che ritiene non indefettibile l'indicazione dei tre confini, richiesta dall'art. 29, c. 1, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 al solo fine della trascrizione dell'atto, ma soltanto la sicura individuabilità del bene, per la quale può essere sufficiente, nel contratto, l'indicazione dei suoi dati catastali ed il riferimento alle mappe censuarie, come pure qualunque altro elemento idoneo nel rispetto dei requisiti formali richiesti.

³⁷ Cass. 2 dicembre 2005, n. 26234, in *Contratti*, 2006, 7, 659.



confluisce nel regolamento contrattuale, non potendo pertanto l'indagine fare riferimento ai suddetti elementi di per sé considerati, a prescindere da una loro reale corrispondenza alla volontà delle parti.

D'altronde, tale soluzione trova la propria giustificazione nella valenza giuridica e nella portata probatoria delle risultanze catastali a cui il legislatore italiano, diversamente da quello tedesco, non attribuisce l'effetto di pubblica fede né in relazione alla titolarità del diritto, né in relazione al suo oggetto quale risultante dalla mappa catastale³⁸. Anche con riferimento alla pubblicità immobiliare, la dottrina ha già avuto modo di osservare come, non solo l'art. 2665 c.c. preveda che l'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni richieste nelle note (art. 2659, 2660 e 2826 c.c.) non nuoce alla validità della trascrizione se ciò non induce incertezza sul bene, ma che nessuna norma, nel diritto vigente, impone che i dati catastali indicati nel titolo e nella nota di trascrizione siano già acquisiti al sistema (banca dati catastale)³⁹.

L'inserimento degli identificativi catastali, il riferimento alla planimetria e la dichiarazione di conformità di per sé non identificano il bene ma al più possono concorrere ad identificarlo; anzi, potrebbe addirittura sostenersi che ne presuppongano l'identificazione, nel senso che gli elementi descrittivi a cui le parti fanno riferimento nella regolamentazione negoziale costituirebbero l'antecedente logico della dichiarazione di conformità. Tra l'altro, il fatto che la legge preveda la possibilità che la predetta dichiarazione possa essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, solleva non pochi dubbi circa la sua riconducibilità al novero delle manifestazioni di volontà⁴⁰. Quand'anche si giungesse a ritenere che la stessa riesca, in un certo qual modo, a penetrare la descrittiva negoziale andando così a comporre, unitamente agli altri elementi della fattispecie, l'intendimento volitivo del negozio, si dovrebbe inevitabilmente superare l'ostacolo della dichiarazione *per*

³⁸ CASINI, *Il catasto e i registri immobiliari*, in *Tratt. Dir. amm.* (diretto da Cassese), I, Milano, 2003, pp. 6 ss.; GALOPPINI, *L'individuazione catastale dei beni immobili: problemi giuridici*, in *Riv. trim. dir. e proc. Civ.*, 1985, p. 596; PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, in *Riv. not.*, 2016, p. 35 ss.

³⁹ Sul punto, PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, in *Riv. not.*, 3, 2016, pp. 42 s. che richiama l'art. 9, c. 12, d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, conv. con l. 26 febbraio 1994, n. 133 (mai attuato) il quale prevede che a seguito di "apposito decreto del Ministro delle finanze, il conservatore può rifiutare, ai sensi dell'art. 2674 c.c., di ricevere note e titoli e di eseguire la trascrizione di atti tra vivi contenenti dati identificativi degli immobili oggetto di trasferimento o di costituzione di diritti reali, non conformi a quelli acquisiti al sistema alla data di redazione degli atti stessi, ovvero, nel caso di non aggiornamento dei dati catastali, di atti non conformi alle disposizioni contenute nelle norme di attuazione dell'art. 2, cc. 1-quinquies e 1-septies d.l. 23 gennaio 1993, n. 16 conv. con mod. dalla l. 24 marzo 1993, n. 75".

⁴⁰ Potrebbe difatti trattarsi di una mera manifestazione di scienza. In generale, sulla manifestazione di volontà contrattuale, si rinvia a ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. di dir. priv.*, IUDICA - ZATTI (diretto da), Milano, 2011, p. 329.



relationem nei negozi solenni⁴¹. Ciò non esclude, tuttavia, che gli identificavi catastali e la planimetria possano assurgere ad elementi rilevanti, o addirittura decisivi, per l'identificazione, ma ciò solo nei casi in cui le risultanze catastali si insinuino nel momento rappresentativo della *res* attraverso uno specifico riferimento operato dalle parti, divenendo così elementi testuali della volontà negoziale⁴².

La dottrina ha già avuto modo di criticare quella giurisprudenza che, ritenendo idoneo al fine di identificare l'oggetto del contratto ogni mezzo, si è servita di formule generiche quali "la logica delle cose", la "pratica corrente", la "natura del contratto", gli "elementi risultanti dal contratto stesso"⁴³, finendo così per risolvere la questione della determinazione del bene a mezzo di una interpretazione meramente oggettiva del contratto. Ma qui il problema appare diverso in quanto attribuire valore determinante alle risultanze catastali a prescindere da ogni altro riferimento operato dalle parti nella descrittiva contrattuale, non costituirebbe una *quaestio interpretationis*, e più specificamente di interpretazione oggettiva del negozio, bensì una vera e propria questione di "astrazione" della volontà; si tratta di elementi segnici e rappresentativi di un bene che ben potrebbero non coincidere con la *res* rappresentata (e voluta) nel regolamento negoziale.

In caso contrario, si giungerebbe ad attribuire alla norma una portata eccessiva, al punto da arrivare a qualificare la dichiarazione di conformità quale atto di costituzione dell'unità fondiaria, idonea ad identificare il bene in modo univoco. In verità, la soluzione prospettata, che si avvicinerebbe al modello tedesco (*Grundbuchblatt*)⁴⁴, non trova alcun supporto nell'impianto normativo attualmente vigente ove, sia per il titolo che per la nota di trascrizione, è previsto che, se non v'è incertezza sul bene, la validità non viene inficiata da omissioni o inesattezze (artt. 625, 2665 c.c.)⁴⁵.

⁴¹ CIAN, *Forma solenne e interpretazione del negozio*, Padova, 1969, p. 164 ss. il quale ritiene che anche nei negozi solenni una *relatio* in senso formale è sempre possibile, a meno che ciò cui si fa riferimento non sia a sua volta costituito da un fatto espressivo, cioè da un fatto di linguaggio. Il problema secondo l'Autore può risolversi allo stesso modo anche avuto riferimento all'atto pubblico in quanto può pacificamente ritenersi che, sia pur attraverso la mediazione del pubblico ufficiale, la dichiarazione formulata rimane pur sempre, giuridicamente, dichiarazione della parte, la quale con l'adesione, di norma manifestata con la firma, fa proprie le espressioni adottate.

⁴² GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 158 s.

⁴³ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 111.

⁴⁴ Per un breve approfondimento, PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, in *Riv. not.*, 2016, p. 28

⁴⁵ Con riferimento alla pubblicità immobiliare, partendo dalla lettura combinata dell'art. 2674 c.c. e 2665 c.c. può sostenersi che il *discrimen* per il rifiuto del conservatore non è dato dalla mancanza delle indicazioni di cui agli artt. 2659, 2660 e 2826 c.c., bensì dalla totale incertezza sul bene a cui si riferisce l'atto; le inesattezze o omissioni non possono di per sé impedire la trascrizione o l'iscrizione dell'atto, pur dinanzi al dato testuale dell'art. 2674 c.c. La pubblicità deve essere comunque eseguita dal conservatore dei registri immobiliari nonostante tali incompletezze, restando, in tal caso, a carico del richiedente il



Neppure l'obbligo di rendere in atto la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sembra possa essere in grado di confutare le considerazioni finora formulate. La dichiarazione deve essere resa unicamente dall'intestatario catastale⁴⁶ e non da tutte le parti coinvolte nella vicenda negoziale, lasciando intendere che la *ratio* della norma non abbia nulla a che fare con la questione della determinazione del bene. Quanto detto sembra spiegare come mai, sin dalla sua entrata in vigore, i commentatori concordano nel ritenere che la disciplina persegue esclusivamente la finalità di garantire la cosiddetta coerenza oggettiva dell'immobile con i dati del catasto, mirando a far emergere eventuali fenomeni di elusione o evasione fiscale nel settore degli immobili urbani a causa del mancato aggiornamento dei dati oggettivi di tali immobili, ai quali può corrispondere una maggiore redditività reale rispetto a quella emergente dal catasto⁴⁷. Conclusione questa che trova la propria giustificazione anche se si guarda all'ambito di applicazione della norma, limitato ai soli atti pubblici e scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia.

La norma in esame ha la sola funzione di porre a carico di chi intende disporre dell'immobile l'onere di rendere, sotto la propria responsabilità, una dichiarazione che, unitamente alle indicazioni relative alla planimetria depositata e ai dati catastali, consenta il relativo controllo da parte di chi ne abbia l'interesse⁴⁸. Soggetti interessati possono essere l'Amministrazione finanziaria ma anche la controparte contrattuale cui appare opportuno sottolineare l'importanza di una verifica della conformità dello stato di fatto alle risultanze planimetriche, potendone derivare, in caso di difformità, conseguenze sia sul piano della determinazione della rendita catastale sia in relazione al successivo accertamento da parte dell'Amministrazione finanziaria⁴⁹; come pure appare opportuna, conseguentemente, all'esito di

rischio e la responsabilità dell'eventuale inefficacia della trascrizione così eseguita. Sul punto Cass. 23 aprile 1980, n. 2671 in *Riv. Not.*, 1980, p. 1597 ss. Si ritiene che la nota, a differenza del negozio, costituisce una informazione "pura" in cui l'eventuale incompletezza se dà luogo a incertezza superabile non ne elimina il valore; ove invece l'incompletezza si qualifichi in termini di incertezza insuperabile, puramente e semplicemente non c'è l'informazione. In altre parole la nota viziata o esiste (perché valida) o è nulla. Cfr. BARALIS, *La nota di trascrizione*, in AA. VV., *Trattato della trascrizione*, diretto da E. GABRIELLI e F. GAZZONI, III, Milano, 2014, p. 36.

⁴⁶ Si ritiene che nella nozione di intestatario catastale, obbligato a rendere la dichiarazione di conformità, rientrino non solo i soggetti titolari del diritto di proprietà o del diritto reale limitato, ma anche i "titolari del potere di disposizione sugli immobili oggetto dell'atto. Sul punto, vd. BELLIN VIA, *Questioni in tema di conformità catastale*, in Studio CNN 5/2015, a cura dell'Ufficio Studi Settore Pubblicistico; Quesito n. 370-2013/C.

⁴⁷ Cass. 11 aprile 2014, n. 8611, in *Vita Notar.*, 2014, 3, p. 1456 ss.; BERNES, *Conformità catastale dell'immobile e pubblicità: nullità dell'atto e sistema tavolare*, in *Giur. it.*, 2015, 5, p. 1095 ss.

⁴⁸ Così, BELLIN VIA, *Questioni in tema di conformità catastale*, in Studio CNN 5/2015, a cura dell'Ufficio Studi Settore Pubblicistico.

⁴⁹ BELLIN VIA, *Questioni in tema di conformità catastale*, in Studio CNN 5/2015, a cura dell'Ufficio Studi Settore Pubblicistico.



detta verifica, una conferma da parte dell'acquirente in termini di presa d'atto delle dichiarazioni rese dall'intestatario disponente⁵⁰.

In definitiva, gli elementi di identificazione prescritti dall'art. 29, c. 1-bis, continuano ad assumere rilevanza ai fini dell'identificazione del bene conformemente all'interpretazione tradizionale dell'art. 1346 c.c., nel senso che concorrono con gli altri elementi indicati dalle parti, ferma restando la possibilità che le parti decidano di fare apposito riferimento ad essi o di far proprio il contenuto della planimetria catastale per meglio identificare l'oggetto della contrattazione. A tal proposito, la giurisprudenza ha avuto modo di osservare che, ai fini della determinazione della comune intenzione delle parti circa l'estensione dell'immobile compravenduto, i dati catastali, emergenti dal tipo di frazionamento approvato dai contraenti ed allegato all'atto notarile trascritto e l'indicazione dei confini risultante dal rogito, assurgono al rango di risultanze di pari valore⁵¹.

Partendo da queste considerazioni, con riferimento alla contrattazione immobiliare si potrebbero prospettare le seguenti ipotesi.

a) Pur in presenza di molteplici norme volte a prescrivere l'inserimento di specifici elementi identificativi, il negozio potrebbe comunque risultare sotto questo aspetto carente di uno o più elementi. Il notaio chiamato a rogitare un atto di compravendita potrebbe essere, ad esempio, nell'impossibilità di indicare la natura, il Comune o i confini degli immobili oggetto dell'atto (art. 51, n. 6, l. 16 febbraio 1913, n. 89)⁵². Come pure si potrebbe, ad esempio, verificare l'ipotesi formulata dall'art. 4 d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 650 relativo alla voltura catastale, che consente una deroga all'obbligo di descrivere gli immobili con gli estremi con i quali sono individuati in catasto per atti di eccezionale e dichiarata urgenza⁵³.

In tutti questi casi, ove risulti certa l'identità del bene rappresentato e dunque l'oggetto sia determinato o determinabile, il contratto sarà pienamente valido, non trovando applicazione la sanzione di nullità di cui all'art. 1418, c. 2, c.c. Un contratto di compravendita potrebbe pertanto risultare valido ove sia indicato semplicemente l'indirizzo ed il numero civico dell'immobile urbano⁵⁴.

⁵⁰ BELLINIA, *Questioni in tema di conformità catastale*, in Studio CNN 5/2015, a cura dell'Ufficio Studi Settore Pubblicitario.

⁵¹ Cass. 3 marzo 2014, n. 4934 in *Contratti*, 2014, 6, 521 nota di SMANIOTTO valorizza il dato, pur tuttavia in funzione dell'interpretazione dell'effettiva intenzione delle parti contraenti, del riferimento alle risultanze della planimetria alla quale era stato fatto univoco richiamo e che formava parte integrante nel negozio divisionale presupposto, le quali avrebbero dovuto svolgere una funzione essenziale in chiave ermeneutica per stabilire l'effetto regime giuridico che si era inteso assegnare alla scala.

⁵² DI FABIO, *Manuale di Notariato*, Milano, 2007, p. 190 s.

⁵³ In tal caso nelle dipendenti domande di volture deve essere resa esplicita dichiarazione che gli estremi con i quali sono descritti gli immobili di cui si chiede la voltura, benché desunti da certificati di data posteriore agli atti, identificano esattamente gli immobili sui quali si esercitano i diritti trasferiti.

⁵⁴ Secondo AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 98 se indicando il



E' pur vero che per la mancata indicazione dei dati catastali, l'art. 29, c. 1-bis, l. 27 febbraio 1985 n. 52, a differenza dell'art. 51, n. 6, l. not., prevede la sanzione della nullità; tuttavia, per quanto si vedrà nelle pagine che seguono, occorre da subito separare la questione relativa all'identificazione del bene da quella della conformità catastale. Al di là del fatto che l'ambito applicativo dell'art. 29, c. 1-bis, risulta assai limitato, quanto alla forma degli atti (atto pubblico o scrittura privata autenticata), quanto all'oggetto (fabbricati già esistenti), quanto alla tipologia di atti (atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali), non pare che la norma riesca in alcun modo a stravolgere l'intero sistema. La sua portata precettiva non è tale da far ritenere introdotto un criterio legale di identificazione dei beni, non potendosi pertanto ritenere in alcun modo compressa la libera autonomia negoziale.

Ne discende che, nel caso in cui la carenza di elementi identificativi riguardi la mancata indicazione in atto dei dati di identificazione catastale, l'interprete dovrà comunque verificare, avvalendosi dei criteri generali di interpretazione, la determinatezza o determinabilità dell'oggetto. D'altronde, quand'anche la fattispecie rientri nell'ambito applicativo della disciplina sulla conformità catastale, sia la previsione sulla conferma dell'atto nullo (art. 29, c. 1-ter, l. 27 febbraio 1985 n. 52) che quella relativa alla conversione dell'atto pubblico (art. 2701 c.c.), non precludono affatto che il negozio possa dirsi pienamente valido ed efficace.

b) Nella contrattazione si potrebbe assistere all'inserimento di molteplici elementi identificativi contrastanti tra loro; situazione questa da non confondere, per quanto si vedrà, con il possibile contrasto tra dichiarazione e situazione reale del bene⁵⁵. L'eventuale conflitto tra i vari elementi identificativi utilizzati dalle parti nella descrittiva negoziale dovrà essere risolto attraverso l'applicazione degli ordinari canoni ermeneutici dettati dagli artt. 1362 ss. c.c. La natura non indefettibile dei singoli elementi identificativi del bene dedotto in contratto impone all'interprete di vedere di volta in volta quali siano quelle indicazioni che realmente corrispondono alla volontà delle parti, quali divergano, e solamente alle prime attribuire rilevanza⁵⁶.

numero civico dell'immobile i contraenti indicano l'unico immobile sito in quella tal via a quel tal numero, si può ben dire che l'oggetto del contratto è determinato. Proprio tale considerazione induce l'Autore a spiegare le ragioni delle controversie trattate dalla giurisprudenza (Cass. 13 maggio 1958, n. 1573, in *Mass. Foro it.*, 1958, c. 1320; Cass. 7 febbraio 1957, n. 487, *ibid.* 1957, c. 94; Cass. 23 maggio 1958, *ibid.*, 1958, c. 355) esclusivamente nella confusione tra determinazione dell'oggetto ed individuazione del bene.

⁵⁵ La distinzione viene evidenziata da AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 103 s. il quale puntualizza che unicamente la questione relativa al contrasto tra dichiarazione e la situazione reale del bene si risolve in una divergenza tra determinazione ed individuazione del bene.

⁵⁶ AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 104.



In via generale, l'indagine circa la comune intenzione delle parti, in applicazione delle norme dettate in tema di interpretazione del contratto, ben può svincolarsi dal senso letterale delle parole (art. 1362, c. 1, c.c.) ed orientarsi verso ulteriori elementi ricostruttivi e persino avvalersi, per raggiungere la piena certezza sull'oggetto onde evitare la declaratoria di nullità, dei più disparati elementi identificativi in nome del principio di conservazione del contratto di cui all'art. 1367 c.c. Con specifico riferimento alla contrattazione immobiliare, la scelta degli elementi di identificazione del bene, per quanto già detto rimessa alla libera autonomia privata, deve necessariamente conformarsi alle prescrizioni in ordine ai requisiti di forma sanciti dalla legge⁵⁷. Difatti, per i contratti formali l'oggetto del contratto può considerarsi determinabile, benché non indicato specificamente, solo se sia con certezza individuabile in base agli elementi prestabiliti dalle parti contenuti nello atto scritto, atto pubblico o scrittura privata (art. 1350 c.c.). Resta dunque preclusa, secondo l'orientamento accolto della giurisprudenza, ogni possibilità di ricostruire la comune intenzione delle parti mediante un'indagine valutativa che tenga conto del comportamento complessivo delle medesime, anche posteriore alla conclusione del contratto, dovendosi escludere l'applicazione, per la determinazione dell'oggetto del contratto, della regola ermeneutica di cui all'art. 1362, c. 2, c. c.⁵⁸. E' pur vero che il ricorso all'art. 1362, c. 2, c.c. nel caso prospettato sarebbe volto unicamente a superare il conflitto emergente dalla presenza in atto, e dunque nel rispetto del requisito di forma, di elementi identificativi in contrasto tra di loro.

Per la validità di una compravendita immobiliare è necessario, pertanto, che l'oggetto sia determinato ovvero determinabile in base a elementi documentali non estrinseci all'atto, dovendosi ravvisare il requisito della determinatezza o della determinabilità nell'inequivocabile identificazione dell'immobile compravenduto per il tramite di dati oggettivi (quali ad esempio la descrizione del bene, l'indicazione dei confini, ecc..) incontrovertibilmente conducenti al fine, e idonei a non lasciare margine di dubbio sull'identità dell'immobile. Al detto fine non può invocarsi un documento estraneo al

⁵⁷ Cass. 12 dicembre 1988, n. 6744, in *Mass. Giur. It.*, 1988.

⁵⁸ Così, Cass. 11 aprile 1992, n. 4474, in *Mass. Giur. It.*, 1992 ove si precisa che l'accertamento della presenza dei requisiti necessari per una sicura identificazione dell'oggetto del contratto è riservato al giudice di merito ed è soggetto al sindacato della Cassazione solo sotto il profilo della logicità e congruità della motivazione (nella specie, la Corte Suprema ha confermato la decisione dei giudici del merito che avevano ritenuto l'indeterminabilità dell'oggetto con riguardo ad una divisione nella quale alcuni beni immobili delle singole quote erano indicati con espressioni che non ne consentivano l'individuazione senza un riferimento alle tradizioni ed abitudini familiari, controverse tra le parti). In senso analogo, Cass. 24 aprile 2003, n. 6516, in *Guida al Diritto*, 2003, 25, 73; Cass. 13 settembre 2004, n. 18361, in *Contratti*, 2005, 4, 359; Cass. 27 gennaio 2004, n. 1432, in *Contratti*, 2004, 10, 892 nota di SCATTARELLA



contratto il quale, in quanto estrinseco, non può supplire alle evidenziate carenze in ordine all'individuazione dell'oggetto della compravendita⁵⁹.

In definitiva, l'indagine non potrà che basarsi sulle risultanze documentali del testo contrattuale, in modo che oggetto di valutazione siano esclusivamente gli elementi quivi contenuti, tenendo tuttavia presente che detti elementi, proprio perché frutto della libera espressione dell'autonomia privata dovranno essere vagliati unitamente, secondo un criterio di logica coordinazione, senza che possa attribuirsi valenza decisiva ad un elemento piuttosto che ad un altro. In questo processo assume rilievo anche un ulteriore elemento rappresentato dall'interesse delle parti in gioco, che diviene non solo elemento decisivo nel passaggio dalla cosa al bene giuridico oggetto del diritto (art. 810 c.c.) e dunque in quello che è il collegamento tra atto di identificazione e atto di individuazione, ma altresì punto di contatto tra la causa del negozio ed il suo oggetto.

All'esito di tale valutazione potrebbe accadere che gli elementi di identificazione catastale ne escano "perdenti", caducandosi ogni loro rilevanza ai fini dell'identificazione del bene. Ci si troverebbe dinanzi alla non corrispondenza tra il bene dedotto e l'unità immobiliare urbana catastalmente indicata in atto ed oggetto della dichiarazione di conformità catastale. Ritenere, in tal caso, l'atto affetto da nullità ex art. 29, c. 1-bis, l. 27 febbraio 1985 n. 52 perché la non corrispondenza tra i beni paleserebbe una violazione della norma, andrebbe inevitabilmente ad alterare lo stesso processo ermeneutico che, magari in applicazione del principio di conservazione del negozio giuridico, ha ritenuto che l'immobile oggetto di contrattazione sia diverso da quello oggetto delle risultanze catastali. Ecco allora che, al fine di non scardinare l'intero sistema, si prospetta quale unica soluzione, che peraltro sarà oggetto di ulteriori approfondimenti nelle pagine che seguono, quella secondo cui la nullità sancita dalla norma citata sia meramente formale e non sostanziale.

Ove la divergenza non sia riconducibile ad un errore o inesattezza sugli identificativi catastali, per il qual caso si rinvia al punto successivo, si tratterà di una ipotesi di disallineamento (si pensi, ad esempio, ad un contratto di multiproprietà avente ad oggetto un alloggio in struttura ricettiva piuttosto che un appartamento ad uso abitativo) o di non conformità allo stato di fatto. Sebbene l'atto non subisca la declaratoria di nullità di cui all'art. 29, c. 1-bis, stante anche l'impossibilità di ricorrere in questo caso allo strumento della rettifica offerto dall'art. 59 bis l. not., potrebbe apparire opportuno, anche per fini pubblicitari, il perfezionamento, all'esito di un allineamento o accatastamento rispondente all'accordo (già perfezionatosi) delle parti, di un atto integrativo di corretta identificazione catastale.

⁵⁹ Cass. 24 aprile 2003, n. 6516, in *Guida al Diritto*, 2003, 25, 73 la quale ha escluso che ai fini dell'identificazione dell'immobile possa invocarsi la licenza di costruzione.



c) Altra ipotesi concerne la presenza di errori ed inesattezze nella descrittiva contrattuale. Come per il caso precedentemente prospettato, anche qui al fine di risolvere la questione ci si potrà avvalere delle regole dettate in tema di interpretazione del contratto⁶⁰. Il giudice, nell'ambito dei limiti all'autonomia negoziale delle parti, indaga quale ne sia stata la volontà, quale sia il contenuto minimo essenziale del regolamento, come si debba o si possa operare mediante procedimenti di interpretazione oggettiva o di integrazione, in applicazione del principio di conservazione del contratto ed allo scopo di sottrarlo alla sanzione di nullità (di cui all'art. 1346 c.c.)⁶¹.

Ove non sussista alcuna incertezza sul bene, al pari di quanto affermato nel punto precedente, l'atto non subirà la declaratoria di nullità di cui all'art. 1418, c. 2, c.c. In ordine, invece, alla disciplina sulla conformità catastale, sempre che la fattispecie rientri nel suo ambito applicativo e gli errori o le inesattezze riguardino gli identificativi catastali, il riferimento alla planimetria e la dichiarazione di conformità, si possono prospettare le seguenti soluzioni.

c1) Innanzi tutto va distinta l'ipotesi in cui gli errori e le inesattezze sfocino in una vera e propria omissione (ad esempio mancata indicazione dei dati di identificazione catastale). Essa costituirebbe senz'altro violazione dell'art. 29, c. 1-bis, con conseguente nullità dell'atto⁶², il quale potrà comunque divenire

⁶⁰ La ricostruzione della volontà e dell'intenzione delle parti al momento della conclusione di un contratto è compito assai arduo, in quanto l'indeterminatezza ben può dipendere anche solo da negligente redazione dell'atto, oppure dalla volontà di rinviare ad altro momento l'esatta determinazione dell'oggetto, ovvero può significare che le parti non si erano eccessivamente preoccupate di determinare l'oggetto, ritenendolo già precisato in altri analoghi precedenti rapporti, ai quali indirettamente possono aver fatto riferimento. Sul punto, ALPA, "Oggetto del negozio giuridico", in *Enc. giur.*, par. 5; ROPPO, *Sugli usi giudiziali della categoria "indeterminatezza/indeterminabilità dell'oggetto del contratto e su una recente applicazione a tutela dei "contraenti deboli"*, in *Giur. it.*, 1979, I, 2, p. 147; MIRABELLI, *Dei contratti in generale*, in *Comm. Cod. civ.*, Torino, 1980, p. 180.

⁶¹ Cass. 11 aprile 1992, n. 4474, in *Mass. Giur. It.*, 1992; Cass. 25 febbraio 1987, n. 2007, in *Mass. Giur. It.*, 1987; in dottrina, in senso analogo, ALPA, "Oggetto del negozio giuridico", in *Enc. giur.*, par. 5; ZENO ZENCOVICH, *Il contenuto del contratto*, in *Il contratti in generale*, *Giur. sist. Bigiavi*, III, Torino, 1991, p. 732 ss.

⁶¹ ALPA - MARTINI, *Oggetto del negozio giuridico*, in *Dig. disc. Priv.*, XIII, Milano, 2013, p. 41. Facendo leva sull'assenza di criteri legali di identificazione del bene, da un lato, ed il principio di conservazione del contratto di cui all'art. 1367 c.c., dall'altro, si giunge a ritenere alquanto improbabile l'accoglimento della domanda di dichiarazione di nullità del contratto per indeterminatezza dell'oggetto. In tal senso, si esprime ZENO ZENCOVICH, *Il contenuto del contratto*, in *Il contratti in generale*, *Giur. sist. Bigiavi*, III, Torino, 1991, p. 734 ss. dopo aver analizzato la copiosa giurisprudenza. Sul punto, si veda altresì ROPPO, *Sugli usi giudiziali della categoria "indeterminatezza/indeterminabilità dell'oggetto del contratto e su una recente applicazione a tutela dei "contraenti deboli"*, in *Giur. it.*, 1979, I, 2, p. 149 secondo cui il "pregiudizio" di considerare poco plausibile che un soggetto abbia concluso un contratto in cui l'oggetto risulti indeterminato, impone uno sforzo ermeneutico per indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti, e questo per evitare che dietro la domanda di nullità possa nascondersi un contraente in mala fede intenzionato a svincolarsi indebitamente dal vincolo contrattuale e sfuggire quindi alle relative responsabilità.

⁶² L'art. 29, c. 1-ter, l. 27 febbraio 1985 n. 52 fa riferimento esclusivamente all'ipotesi di omissione e non di errore, lì dove prevede che l'atto possa essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi.



oggetto di conferma ai sensi dell'art. 29, c. 1-ter., ove possibile⁶³. Va precisato che, per quanto si vedrà, l'omissione non può che essere accertata all'esito di un vaglio interpretativo che tenga conto del fatto che le dichiarazioni, richieste dalla disciplina in tema di conformità catastale, non sono qualificabili come solenni, ed a tal riguardo potrebbero assumere valenza ai fini de quo anche le dichiarazioni cd. tacite o implicite⁶⁴. Il rischio che una eventuale decisione giudiziale contraddica una difforme valutazione che il notaio possa aver precedentemente effettuato a riguardo, induce, tuttavia, a ritenere opportuno, in tutti i casi di omissione "palese" il ricorso, sempre ove possibile, alla conferma dell'atto e non alla sua rettifica ex art. 59 bis l. not.

c2) In caso di errori o inesattezze in senso stretto relative ai dati riportati in atto, non configurandosi né un caso di disallineamento o di non conformità, né una ipotesi di violazione dell'art. 29, c. 1-bis, bensì di un mero errore materiale, sussistendone i presupposti, troverà applicazione l'art. 59 bis, l. not. Si prospetta la possibilità per il Notaio, fatti salvi i diritti di terzi, di rettificare l'atto contenente errori materiali relativi a dati preesistenti alla sua redazione.

3. Atto di individuazione e conformità catastale

Si è già detto che la descrittiva negoziale non garantisce, in via assoluta, la rispondenza tra il bene descritto ed il bene reale, generando di per sé una mera situazione di apparenza⁶⁵; e ciò sebbene tra l'individualità del bene oggetto del rapporto e quello oggetto del negozio si deve presumere sussista una identità fondamentale, tale da consentire la corrispondenza tra quanto previsto e programmaticamente rappresentato nel contenuto del negozio e l'oggetto della realtà esterna⁶⁶. Il contatto tra la rappresentazione ed il bene reale rappresentato si concretizza attraverso l'atto di individuazione, qualificato dalla dottrina prevalente quale accordo non negoziale determinativo⁶⁷.

Cfr. BELLINIA, *L'atto di conferma in materia di conformità catastale*, Studio CNN 9-2018/C.

⁶³ Resta aperta la questione relativa alla possibile conferma nell'ipotesi prospettata di omissione dell'indicazione degli identificativi catastali, in quanto non viene menzionata dall'art. 29, c. 1 ter cit.

⁶⁴ CIAN, *Forma solenne e interpretazione del negozio*, Padova, 1969, p. 28 ss.

⁶⁵ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 49 s. e p. 166 ss.

⁶⁶ FALZEA, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, Milano, 1941, p. 301.

⁶⁷ La dottrina dominante esclude la natura negoziale dell'atto di individuazione. Sul punto, tra gli altri, si veda RUBINO, *La compravendita*, Milano, 1971, p. 297; GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. cod. civ.*, Milano, 2015, p. 49 s. e p. 151; GALGANO, *Il negozio giuridico*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da Cicu e Messineo, vol III, t. 1°, Milano, 1988, p. 7; PANUCCIO, *Obbligazioni generiche e scelta del creditore*, Milano, 1972, p. 5. Sostengono, invece, la natura negoziale, MAJELLO, *L'individuazione nella vendita in genere*, Padova, 1956, p. 188; GAZZARA, *La vendita obbligatoria*, Milano, 1957, p. 181 ss.



L'atto di individuazione, pur se strettamente collegato alla descrittiva negoziale, non costituisce parte del procedimento di determinazione dell'oggetto, in quanto incide non sull'atto bensì unicamente sul rapporto⁶⁸, e come tale attiene al momento effettuale del regolamento negoziale⁶⁹. Tuttavia, proprio lo stretto nesso di consequenzialità logica e giuridica tra la descrittiva negoziale e l'atto di individuazione se, da un lato, ne preclude ogni valenza regolamentare autonoma, dall'altro, ne attribuisce inevitabilmente una funzione integrativa⁷⁰.

Si ritiene che nella determinazione dell'oggetto la descrittiva negoziale non deve necessariamente esaurire ogni certezza sul bene, potendo in taluni casi il regolamento dare indicazioni circa "il bene" e non circa la sua "consistenza"⁷¹.

In tal caso, si rende necessario un atto di individuazione avente appunto funzione integrativa, quando questo sia posteriore all'atto dispositivo⁷², e ciò in quanto è pur sempre il titolo, quale fonte di regolamentazione negoziale, ad investire con i propri effetti il bene nella sua reale consistenza. La funzione integrativa dell'atto di individuazione emergerebbe altresì in tutti i casi in cui, stante una divergenza tra oggetto dell'atto ed oggetto del rapporto, si assista alla prevalenza dell'oggetto del rapporto⁷³. L'attribuzione di una funzione integrativa all'atto di individuazione porta ad ulteriori riflessioni in ordine all'applicabilità dell'art. 1362, c. 2, c.c. anche ai contratti formali, come pure da taluno è stato sostenuto⁷⁴.

⁶⁸ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2015, p. 149 ss.

⁶⁹ AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 96;

⁷⁰ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2015, p. 154.

⁷¹ AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 96; GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2015, p. 154.

⁷² Cass. 3 maggio 1976, n. 1558, in *Rep. Foro it.*, 1976, voce "Vendita", n. 128.

⁷³ Mentre secondo AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 106 ss. in caso di divergenza tra l'oggetto dell'atto e l'oggetto del rapporto prevale sempre il secondo, PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, cit., p. 22 ss. distingue casi in cui la divergenza fra la descrittiva contenuta nell'atto e la situazione reale del bene giunga al punto da pregiudicare l'identità tra i due "oggetti" (dell'atto e del rapporto), casi in cui la divergenza tra oggetto dell'atto ed oggetto del rapporto non sia tale da pregiudicare l'identità tra l'oggetto programmato ed il "bene" reale con prevalenza dell'oggetto del rapporto rispetto all'oggetto dell'atto, ed infine casi in cui nonostante vi sia divergenza tra oggetto dell'atto e oggetto del rapporto l'identità, non sia configurabile una "identità" dell'immobile autonoma rispetto alle connotazioni di tipo quantitativo o qualitativo che lo caratterizzano nella descrittiva contenuta nell'atto. L'A. osserva come in quest'ultima ipotesi non è possibile né sufficiente indicare nel contratto "quale" sia l'immobile, ma occorre indicare "come" lo stesso è, pena la nullità del contratto per indeterminatezza dell'oggetto. Si pensi ad un terreno, non altrimenti contraddistinto rispetto ai terreni confinanti, di cui il contratto indichi certi confini ai fini della relativa identificazione.

⁷⁴ Ammette che l'oggetto del contratto a forma vincolata sia determinato in base ad elementi che, in quanto esterni al contratto, non ne condividono la forma ROPPO, *Il contratto*, Milano, 2011, p. 331. Questione questa che perde di rilievo se si pensa che ai fini della trascrivibilità dell'atto l'indicazione



Va chiarito, tuttavia, che attribuire funzione integrativa all'atto di individuazione è cosa ben diversa dall'intendere il bene "reale" come oggetto del contratto. L'impegno contrattuale difatti ha per oggetto non il bene "reale" bensì il bene "dovuto", determinato secondo il complesso delle indicazioni convenzionali e delle integrazioni legali⁷⁵.

In ordine alla dichiarazione di conformità catastale con cui si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, può dirsi che con essa si crea certamente un punto di contatto tra la realtà giuridica e la realtà fenomenica, e più precisamente tra una "rappresentazione" ed il bene reale rappresentato. Ma per quanto si è già avuto modo di osservare nelle pagine che precedono, è ben possibile che l'unità immobiliare urbana oggetto della "rappresentazione" a cui la dichiarazione di conformità fa riferimento non si identifichi con il "bene dovuto" della regolamentazione negoziale. Il legislatore è interessato unicamente a garantire la piena corrispondenza delle risultanze identificative e raffigurative catastali allo stato di fatto "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale", e non anche che vi sia corrispondenza tra dette risultanze ed il bene determinato attraverso la descrittiva negoziale. Ciò sembra precludere ogni accostamento tra la dichiarazione di conformità e l'atto di individuazione del bene, non potendosi neppure ritenere che la fattispecie possa rientrare in quella peculiare circostanza in cui l'individuazione precede il negozio⁷⁶.

In primo luogo, la norma in tema di conformità catastale non presuppone l'esplicazione di alcuna attività materiale che possa in un certo qual modo dirsi riconducibile al rapporto negoziale. Né potrebbe sostenersi che l'evento materiale, quale elemento caratteristico dell'atto di individuazione⁷⁷, si realizzi, in via preventiva, con l'attività di cd. preallineamento catastale. Detta attività è svolta in concreto da soggetti terzi rispetto al negozio, ovvero da tecnici abilitati a cui può essere altresì rimessa l'attestazione di conformità,

dell'oggetto del contratto sia in funzione della conoscenza, da parte dei terzi, dell'effetto reale che necessariamente deve essere individuabile dai terzi attraverso gli elementi forniti dal testo contrattuale. In tal senso, Cass. 24 novembre 1977, n. 5113, in *Mass. Giur. It.*, 1977; Cass. 30 marzo 1981, n. 1811, in *Mass. Giur. It.*, 1981; Cass. 8 marzo 1984, n. 1627, in *Mass. Giur. It.*, 1984; Cass. 10 luglio 1986, n. 4497, in *Mass. Giur. It.*, 1986.

⁷⁵ M.C. BIANCA, *Diritto Civile*, 3, Milano, 2000, p. 322 il quale distingue tra bene dovuto e bene reale. Se le parti identificano un bene reale come oggetto del contratto, l'impegno contrattuale ha per oggetto tale bene con riferimento alla sua identità. Ma oltre all'identità occorre avere riguardo anche agli altri aspetti del bene, tenendo conto della complessiva previsione contrattuale e dei criteri legali: il bene dovuto, cioè il bene che spetta alla parte, non è senz'altro il bene reale ma è il bene che si conforma agli indici convenzionali e legali di determinazione della prestazione. L'autore (p. 322, nota 26), tuttavia, non esclude che il riferimento al bene reale può comunque concorrere alla determinazione, sia pure implicita, del bene dovuto. Ad es. l'alienatario che sceglie uno specifico bene lo acquista nello stato materiale apparente in cui esso si trova.

⁷⁶ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2015, p. 157.

⁷⁷ AURICCHIO, *L'individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 91.



equipollente rispetto alla dichiarazione di conformità. D'altronde, risulta anche assente l'ulteriore elemento caratteristico del negozio determinativo di individuazione del bene rappresentato dalla "volontà di destinazione"⁷⁸. La dichiarazione, difatti, è resa dagli intestatari catastali o, in via sostitutiva dal tecnico abilitato, non potendosi considerare perfezionato alcun accordo determinativo esplicativo della volontà di destinazione⁷⁹. Le considerazioni non mutano neppure lì dove al momento dichiarativo della conformità "partecipino" anche le altre parti del negozio (non intestatarie del bene). Anche in tale circostanza la dichiarazione di per sé non costituisce momento attuativo in concreto della determinazione dell'oggetto del contratto, non potendo dirsi ancora realizzato l'assetto di interessi programmato e configurato nello schema fondamentale⁸⁰. La circostanza potrebbe al più riguardare la questione della descrittiva contrattuale, nel senso di rafforzare la valenza delle risultanze e delle raffigurazioni catastali ai fini della determinazione dell'oggetto del negozio, secondo quanto si è già avuto modo di precisare nelle pagine che precedono.

4. La nullità (documentale)

In ordine alla sanzione della nullità sancita per la violazione dell'art. 29, c. 1-bis, l. 27 febbraio 1985 n. 52, per quanto detto, è condivisibile l'opinione consolidatasi sin dall'entrata in vigore della novella, che le attribuisce natura puramente documentale e non sostanziale⁸¹, e come tale non riconducibile a quella codicistica di cui all'art. 1418, c. 2, c.c. Va osservato che, di recente, è stato introdotto il comma 1-ter nell'art. 29 citato⁸², il quale prevede che se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

⁷⁸ AURICCHIO, *L'individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 91.

⁷⁹ AURICCHIO, *L'individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 91.

⁸⁰ GABRIELLI, *L'oggetto del contratto. Artt. 1346-1349*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2015, p. 152.

⁸¹ Per la natura meramente documentale, tra i primi commentatori della norma, PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano, 2010, p. 65.

⁸² Il comma è stato introdotto dall'art. 8, comma 1-bis, [D.L. 24 aprile 2017, n. 50](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 21 giugno 2017, n. 96](#). Per una recente trattazione sul tema dell'atto di conferma si rinvia a BELLINIA, *L'atto di conferma in materia di conformità catastale*, Studio CNN 9-2018/C.



In via generale, in ordine alla dichiarazione prescritta a pena di nullità da rendere in atto, si ribadisce che la stessa non debba essere resa con il rispetto di particolari formalismi⁸³, potendosi escludere che trattasi di dichiarazione "solenne". Ne discende che l'interprete chiamato a vagliare la violazione o meno della norma non potrà fare a meno di ricorrere ai criteri generali di interpretazione, anche al fine di verificare la completezza della dichiarazione medesima e la sua corrispondenza al dettato normativo⁸⁴. In verità, la giurisprudenza ha già avuto modo di affrontare la questione relativa all'ipotesi in cui nell'atto vi sia la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto della planimetria, ma non anche dei dati catastali⁸⁵, rilevandone la violazione. E' pur vero che l'esclusione della dichiarazione di conformità dal novero della dichiarazioni solenni, potrebbe indurre a ritenere che, nel procedimento interpretativo, l'interprete possa attribuire valenza alle dichiarazioni rese dalle parti, nel rispetto del requisito di forma scritta del negozio, a prescindere da formule predeterminate e da una loro specifica collocazione nel testo contrattuale. Occorrerebbe chiedersi, altresì, se nell'ipotesi di negozio solenne la dichiarazione possa considerarsi comprensiva anche di quel contenuto che non ha per sé locuzioni specifiche, ma è logicamente deducibile da tutte le altre parti della dichiarazione medesima⁸⁶.

⁸³ BELLINIVIA, *Questioni in tema di conformità catastale*, in Studio CNN 5/2015, a cura dell'Ufficio Studi Settore Pubblicitico.

⁸⁴ CIAN, *Forma solenne e interpretazione del negozio*, Padova, 1969, p. 161 ss.

⁸⁵ Cass. 11 ottobre 2016, n. 20465, in *Quotidiano Giuridico*, 2016; Cass. 11 aprile 2014, n. 8611, in *Vita Not.*, 2014, 2, p. 953 secondo cui l'espresso onere in tal senso imposto agli intestatari non può certamente ritenersi assolto, come pure dedotto dal ricorrente, tramite la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dell'immobile della sola planimetria catastale depositata, ovvero di un documento relativo essenzialmente alla descrizione grafica dell'immobile stesso, che evidentemente non può sopperire alla mancanza della dichiarazione di conformità allo stato di fatto dell'immobile anche del distinto requisito richiesto dalla norma e rappresentato dai dati catastali, soltanto questi ultimi costituendo gli elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali dell'immobile rilevanti a fini fiscali; neppure può ritenersi, in presenza di un onere previsto espressamente a pena di nullità e della evidente finalità di natura pubblicitica della disposizione in esame, che la suddetta dichiarazione possa essere espressa implicitamente con il mero richiamo all'art. 1 bis suddetto, come pure è agevole osservare che proprio l'espressa possibilità che la predetta dichiarazione possa essere sostituita da una attestazione di conformità da parte di un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale conferma che, fuori di tale deroga, vige il principio inequivocabile dell'obbligo della suddetta dichiarazione di conformità a carico degli intestatari degli immobili urbani.

⁸⁶ La questione viene affrontata da CIAN, *Forma solenne e interpretazione del negozio*, Padova, 1969, p. 30, il quale ritiene che quanto è deducibile, secondo i principi della logica generale, dalle clausole espresse si può ben considerare dichiarato per mezzo delle clausole stesse. La circostanza, poi, che il soggetto abbia scelto di manifestare il proprio pensiero in questo modo, anziché con espressioni dirette a ciò destinate, è appunto giustificabile in base al principio di libertà nella scelta del linguaggio, le cui limitazioni derivanti dalla presenza del requisito di forma non ne intaccano la sostanziale validità anche per quel che concerne i negozi solenni. L'autore esclude, per converso, che possano considerarsi dichiarate con rispetto del requisito di forma quelle clausole che secondo un giudizio di ragionevolezza,



Fatta questa breve premessa, possono farsi le seguenti considerazioni conclusive.

a) L'effetto invalidante che discende dalla violazione della norma resta circoscritto al caso di assenza dei riferimenti documentali (gli estremi catastali dell'immobile ed il riferimento alla planimetria depositata in catasto) e di assenza della dichiarazione di conformità resa dall'intestatario⁸⁷, mentre non può trovare applicazione per il caso in cui la dichiarazione di conformità non risulti veritiera⁸⁸, perché ad esempio non sussiste conformità allo stato di fatto o siano stati indicati identificativi catastali errati⁸⁹. Lo stesso art. 29, c. 1-ter, in tema di conferma discorre di omissione e non anche di errore o inesattezza. Qualora il legislatore avesse voluto, con la norma in commento, soddisfare l'interesse ad assicurare direttamente la conformità dello stato di fatto degli immobili alle risultanze catastali, avrebbe dovuto manifestarlo esplicitamente, non essendo lo stesso desumibile attraverso un'interpretazione sistematica⁹⁰. In caso contrario, difatti, si avrebbero pesanti implicazioni sulla stessa commerciabilità del bene, al pari di quanto avviene in ordine alla disciplina in tema di menzioni urbanistiche; ma con la differenza che qui l'elemento invalidante non sarebbe rappresentato dall'antigiuridicità del bene⁹¹, bensì dalla mancata corrispondenza tra il bene "dovuto" e quello risultante dai pubblici registri⁹². Pertanto, in caso di incoerenza, l'atto non risulterebbe

date le circostanze, dovrebbero ritenersi manifestate in quanto non si è detto nulla di contrario sul punto in questione: invero, in tali fattispecie è sempre un silenzio, sia pure inserito come parte in un contesto di manifestazione attiva, che dovrebbe servire come strumento espressivo della volontà di cui trattasi, e un silenzio – evidentemente – non rientra nel concetto di forma scritta (pp. 176 s.).

⁸⁷ Sul punto, BELLINIA, *Questioni in tema di conformità catastale*, in Studio CNN 5/2015, a cura dell'Ufficio Studi Settore Pubblicistico.

⁸⁸ BELLINIA, *Questioni in tema di conformità catastale*, in Studio CNN 5/2015, a cura dell'Ufficio Studi Settore Pubblicistico ove si evidenzia come ritenere – al di fuori dell'ipotesi da ultimo menzionata – la mendacità della dichiarazione sanzionabile con la nullità dell'atto comporterebbe, nella sostanza, la non commerciabilità delle unità immobiliari urbane, il cui stato di fatto sia difforme dai dati catastali e dalla planimetria depositata in catasto, conseguenza che non risulta dal sistema complessivo delle norme che disciplinano il catasto.

⁸⁹ Conseguentemente può dirsi permanga la piena operatività dell'art. 59 bis l. 16 febbraio 1913, n. 89 (cd. legge notarile) per i casi in cui l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata contenga errori relativi all'identificazione catastale dei beni. Quanto, invece, alle omissioni, anch'esse previste dall'art. 59 bis occorrerà verificare se le stesse configurino violazione dell'art. 29, c. 1bis, e comportino pertanto la nullità dell'atto.

⁹⁰ BELLINIA, *Questioni in tema di conformità catastale*, in Studio CNN 5/2015, a cura dell'Ufficio Studi Settore Pubblicistico.

⁹¹ Sul punto, tra gli altri, si veda DE STATI, *L'Attività edilizia nel Testo Unico, sub. Art.46*, Milano, 2003, pp. 581 ss.; DONISI, *Abusivismo ed invalidità negoziale*, Napoli, 1987; CAPRIOLI, *La commerciabilità degli immobili abusivi nella legge 47/85*, in *Riv. Not.*, 1994, p. 583 ss.

⁹² Il ragionamento sembra possa valere sia con riferimento al bene dedotto che ai soggetti dell'atto. In via generale, la "certezza legale", quale risultato dell'attività di certazione svolta dagli organi della pubblica amministrazione attraverso mezzi di identificazione dei beni immobili (catasto), delle persone fisiche (registri dello stato civile) e degli enti (registri delle imprese e registri delle persone giuridiche) viene a distinguersi rispetto all'identificazione operata dalle parti nel regolamento contrattuale. Sul punto,



inficiato di nullità solo se attraverso un procedimento di “astrazione” della volontà, e dunque in palese violazione del principio di libera autonomia negoziale, si rimettesse l’identificazione del bene unicamente alle risultanze dei pubblici registri.

b) La natura meramente documentale della nullità ed il ridotto perimetro applicativo della disposizione, circoscritta ai soli atti pubblici e scritture private autenticate tra vivi⁹³, potrebbe far ritenere applicabile il disposto di cui all’art. 2701 c.c. in tema di conversione dell’atto pubblico. In caso di violazione della disposizione, ove il documento formato da pubblico ufficiale possieda i requisiti di forma e di sostanza richiesti, l’atto avrebbe la stessa efficacia probatoria della scrittura privata non autenticata⁹⁴. Si potrebbe, a tal riguardo, ritenere che l’art. 2701 c.c., pur comportando il ridimensionamento della valenza probatoria del titolo, salvi il rapporto contrattuale instauratosi tra le parti e, con esso, tutti gli effetti negoziali prodottisi, ivi compreso l’eventuale trasferimento di diritti reali⁹⁵. Ciò sempre che non sussista alcuna incertezza sull’identità del bene dedotto in contratto; in tal caso, difatti, l’atto sarebbe affetto da nullità sostanziale ex art. 1418, c. 2, c.c. che, a differenza della nullità (formale) di cui all’art. 29, c. 1bis, oltre a non poter essere sanata attraverso un atto di conferma, precluderebbe il ricorso allo strumento di cui all’art. 2701 c.c.

Quand’anche si dovesse ritenere applicabile l’istituto della conversione di cui all’art. 2701 c.c., la violazione dell’art. 29, c. 1bis andrebbe, comunque, a compromettere l’opponibilità del titolo.

L’art. 29, c. 1bis, non prevede il divieto di trascrizione dell’atto, potendosi conseguentemente ipotizzare l’impossibilità da parte del Conservatore di

GIANNINI, *Certezza legale*, in *Enc. dir.*, VI, Milano, 1960, p. 769.

⁹³ In senso critico, CEOLIN, *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. In L. 31 luglio 2010 n. 122) e il problema della nullità degli atti*, in *Riv. Notar.*, 2011, p. 368 sul perché la sanzione dovrebbe riguardare solo la scrittura privata autenticata e non quella non autenticata, visto che l’autentica nulla aggiunge e nulla toglie al contenuto dell’atto, trattandosi di una formalità esterna *ad transcriptionem*.

⁹⁴ PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L’art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano, 2010, p. 58 ss. il quale ritiene che, attraverso un’interpretazione estensiva dell’art. 2701 c.c., data l’identità di *ratio*, possa ammettersi anche la conversione della scrittura privata autenticata in scrittura privata semplice; CEOLIN, *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. In L. 31 luglio 2010 n. 122) e il problema della nullità degli atti*, in *Riv. Notar.*, 2011, p. 366 ss., ritenendo l’autentica qualcosa di estrinseco all’atto, che gli attribuisce l’idoneità ad essere trascritto, in forza di una efficacia probatoria privilegiata, ritiene non si tratti di due *genus* documentali differenti.

⁹⁵ Sul punto, si veda, PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L’art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano, 2010, p. 58; CEOLIN, *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. In L. 31 luglio 2010 n. 122) e il problema della nullità degli atti*, in *Riv. Notar.*, 2011, p. 368.



rifiutare la formalità⁹⁶. Già con riferimento alla disciplina dettata in materia urbanistica si è detto che il legislatore, nei casi in cui ha ritenuto la nullità dell'atto particolarmente rilevante, prescrive espressamente il divieto di trascrivere l'atto viziato. Si pensi ad esempio alle disposizioni legislative e regolamentari di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ove il divieto di trascrizione nei pubblici registri immobiliari è previsto per gli atti a cui non sia stato allegato il certificato di destinazione urbanistica (art. 30), ma non a quelli in cui siano state omesse le menzioni urbanistiche (art. 46)⁹⁷. Se ciò è vero, si potrebbe prospettare l'ammissibilità della trascrizione di atti stipulati in violazione della disciplina sulla conformità catastale⁹⁸, dovendosi ritenere precluso al conservatore al di fuori dei casi tassativi indicati dalla legge⁹⁹ ricusare o ritardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di eseguire le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni richieste, nonché di spedire le copie o i certificati¹⁰⁰. Ma se, da un lato, il controllo del Conservatore sui titoli e sulle note implica un sindacato meramente formale ed estrinseco, non estendendosi alla idoneità sostanziale del titolo a produrre gli effetti che si vogliono rendere

⁹⁶ Trib. Udine 29 gennaio 2015, in *Giur. it.*, 2015, 5, p. 1095 ss. secondo cui l'art. 29, comma 1-bis, L. 27 febbraio 1985, n. 52, pur prevedendo la nullità dell'atto per mancato inserimento dei dati necessari all'identificazione catastale del bene, nonché dei dati attinenti alle planimetrie depositate in catasto e della relativa dichiarazione della corrispondenza allo stato di fatto, non ne prevede la non trascrivibilità, ben potendo le parti o i terzi interessati far eventualmente valere la nullità dell'atto, indipendentemente dall'avvenuta trascrizione dello stesso. Da notare che il Tribunale di Udine ritiene necessaria l'identificazione delle planimetrie, contrariamente a quanto sostiene autorevole dottrina (BUSANI – MORELLO, *Passaggio in catasto per i nuovi requisiti di forma ad substantiam degli atti immobiliari*, in *Contratti*, 2010, p. 919), che invece considera sufficiente anche un generico riferimento. Non sembra ritenere necessario far emergere il collegamento tra planimetria e dati catastali anche IBERATI, *La conformità catastale: considerazioni su alcuni aspetti della normativa incidenti sulle tecniche redazionali*, in *Notariato*, 2012, p. 150 ss. Sull'argomento, si veda, altresì, PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano, 2010, p. 49.

⁹⁷ BOERO, *Il procedimento. La trascrizione con riserva*, in *Trattato della trascrizione*, diretto da GABRIELLI – GAZZONI, III, Torino, 2014, p. 188.

⁹⁸ Circolare dell'Agenzia del Territorio 9 luglio 2010, n. 2 secondo cui gli elementi innovativi introdotti dal comma 1-bis non assumono diretta rilevanza in ordine alla trascrivibilità o meno degli atti immobiliari a cui la norma fa riferimento. Si ritiene che la norma non affianchi alla previsione della nullità dell'atto, quella della intrascrivibilità. D'altra parte, come è noto, la trascrizione non ha, di norma, efficacia sanante rispetto ad eventuali profili di invalidità degli atti trascritti, profili che possono essere fatti valere dalle parti o dai terzi interessati indipendentemente dall'avvenuta trascrizione. Non può condividersi l'opinione di A. BERNES, *Conformità catastale dell'immobile e pubblicità: nullità dell'atto e sistema tavolare*, in *Giur. it.*, 2015, 5, p. 1095 ss. che non ammette la trascrivibilità dell'atto. L'autore, sebbene evidenzi l'assenza, nel nostro ordinamento, in generale, di un divieto di trascrivere l'atto nullo, giunge erroneamente a sostenere la non trascrivibilità dell'atto in quanto come conseguenza della nullità dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata si avrebbe solamente una scrittura privata semplice e il conservatore dovrebbe rifiutare la trascrizione, stante l'assenza di un titolo idoneo ai sensi dell'art. 2657 c.c.

⁹⁹ Ci si riferisce alle ipotesi indicate dall'art. 2674 c.c. a cui si aggiungono quelle previste dall'art. 18 legge 52/1985.

¹⁰⁰ Per la tassatività dei casi di rifiuto si veda Cass. 18 settembre 1956, n. 3236, in *Mass. Giur. It.*, 1956.



pubblici per mezzo della trascrizione¹⁰¹, dall'altro, una simile conclusione comporterebbe l'effetto di eseguire la formalità invalidamente, perché fondata su un titolo inidoneo¹⁰².

Pur giungendo alla conclusione di ritenere inapplicabile l'art. 2674 c.c. in tema di rifiuto di eseguire la formalità pubblicitaria, sorgerebbero ulteriori dubbi in ordine alla possibile applicazione al caso di specie dell'art. 2674 bis c.c. che, al di fuori dei casi di cui all'articolo precedente (art. 2674 c.c.) attribuisce al Conservatore la facoltà di eseguire la formalità con riserva, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto¹⁰³. Con la disposizione in oggetto viene attribuito al Conservatore un potere-dovere di sindacare l'intrinseca trascrivibilità degli atti, sebbene non si riesca a capire se detto potere possa estendersi anche al contenuto sostanziale degli atti medesimi, in deroga a quanto prescritto dall'art. 2674 c.c.¹⁰⁴. In verità anche coloro che ritengono che detto potere possa estendersi al contenuto sostanziale degli atti, escludono che i dubbi sostanziali relativi alla formalità da eseguire possano comunque riguardare i vizi di validità del titolo¹⁰⁵. In assenza di un'espressa previsione normativa, pur avvertendosi da parte di taluno il desiderio a che il sistema riacquisti coerenza e ragionevolezza¹⁰⁶, non pare errato ritenere precluso l'esercizio da parte del Conservatore del potere-dovere di sindacare le violazioni dell'art. 29, c. 1bis, che presupporrebbe valutazioni in taluni casi ben lontane dal mero controllo formale.

Ad ogni modo, anche lì dove si ammetta la trascrivibilità dell'atto, ove questo fosse inficiato da nullità per violazione della disciplina in tema di conformità catastale, si ci troverebbe inevitabilmente a dover ritenere invalida anche la trascrizione. Detta invalidità, ove si prospetti l'orientamento relativo all'ammissibilità della conversione dell'atto, non scaturirebbe dalla declaratoria

¹⁰¹ FERRI – ZANELLI, *Della trascrizione immobiliare*, in *Comm. Scialoja – Branca*, Bologna-Roma, 1995, p. 463 ss.

¹⁰² BELLINIA, *L'atto di conferma in materia di conformità catastale*, Studio CNN 9-2018/C.

¹⁰³ PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano, 2010, p. 60 il quale, al fine di superare la possibile censura di incostituzionalità per disparità di trattamento sulla base del rilievo che la legge sancisce la nullità dei soli atti notarili e non dei provvedimenti amministrativi e giudiziari che producono i medesimi effetti, giunge alla conclusione che tutti i titoli - notarili, giudiziari, amministrativi - devono contenere, ai fini della trascrivibilità, i riferimenti e le dichiarazioni prescritti dall'art. 29, c. 1bis.; CEOLIN, *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. In L. 31 luglio 2010 n. 122) e il problema della nullità degli atti*, in *Riv. Notar.*, 2011, p. 367.

¹⁰⁴ In tal senso si esprime MALTESE, voce *Registri immobiliari*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano, 1988, p. 484; in senso contrario, ritiene che il potere possa solo concernere l'ambito del controllo formale, Oberto, *Rifiuto di trascrizione e trascrizione con riserva nel sistema della l. 27 febbraio 1985, n. 52*, in *Riv. dir. civ.*, 1990, I, 259.

¹⁰⁵ MALTESE, voce *Registri immobiliari*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano, 1988, p. 484.

¹⁰⁶ Il riferimento è al pensiero di PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano, 2010, p. 60.



di nullità del titolo, il cui rapporto giuridico resterebbe salvo in applicazione dell'art. 2701 c.c., bensì in quanto si tratterebbe di un caso di trascrizione di titolo carente dei requisiti richiesti dalla legge di cui all'art. 2657 c.c.¹⁰⁷. La soluzione risulterebbe coerente con il sistema della pubblicità immobiliare che sancisce il principio di autonomia della nota rispetto al titolo, con propri requisiti specifici ed una propria invalidità¹⁰⁸. Ove dovesse essere dichiarata la nullità dell'atto, quand'anche dovesse applicarsi l'art. 2701 c.c., il titolo non sarebbe opponibile per invalidità della trascrizione¹⁰⁹. In tal caso, ove possibile, è consigliabile ricorrere al rimedio offerto dallo stesso art. 29, c. 1-ter, ovvero il perfezionamento di un atto di conferma anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi.

Va osservato, inoltre, che la trascrizione (nulla) del titolo (nullo), declassato ai sensi dell'art. 2701 c.c. potrebbe, tuttavia, assumere valenza nell'ambito della cd. pubblicità sanante. Difatti, l'art. 2652, n. 6, c.c. nel prevedere che se la domanda di nullità è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, fa espresso riferimento anche alle domande dirette ad impugnare la validità della trascrizione.

¹⁰⁷ Cass. 7 novembre 2000, n. 14486 *Vita Notar.*, 2001, 300 secondo cui colui il quale abbia acquistato un'immobile mediante scrittura privata non autenticata, al fine di rendere opponibile tale acquisto ai terzi deve esperire l'azione di accertamento giudiziale dell'autenticità delle sottoscrizioni, trascrivendo la domanda ex art. 2652 n. 3 c.c., ed ottenuta la pronuncia favorevole, deve trascrivere la scrittura privata divenuta titolo idoneo ex art. 2657 c.c., presentandola in originale o in copia autentica al Conservatore dei registri immobiliari, ex art. 2658 c.c. In senso conforme, Cass. 28 marzo 1995, n. 3674, in *Mass. Giur. It.*, 1995 secondo cui la disposizione dell'art. 2657, comma 1, c.p.c., secondo cui la trascrizione si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, ha carattere tassativo. Pertanto, quando l'atto soggetto a trascrizione è documentato solo da una scrittura privata con sottoscrizione non autenticata, l'unica via attraverso la quale l'interessato può conseguire la trascrizione dell'atto è quella dell'accertamento giudiziale della sottoscrizione della scrittura, perché solo così, integrando la scrittura con la sentenza, potrà avere un titolo idoneo, costituito dalla scrittura con sottoscrizioni accertate giudizialmente.

¹⁰⁸ BARALIS, *La nota di trascrizione*, in AA. Vv., *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, III, Milano, 2014, p. 22.

¹⁰⁹ Una questione riaccesa di recente in ordine al dibattito in tema di trascrizione dell'accordo raggiunto a seguito della convenzione assistita, di cui all'art. 6, terzo comma, d.l. 12 settembre 2014, n. 132, convertito dalla l. 10 novembre 2014, n. 162, che contengano trasferimenti immobiliari privi della necessaria l'autenticazione della sottoscrizione delle parti, sul quale si rinvia a TRIOLA, *Negoziazione assistita: per trasferire immobili occorre il notaio*, in www.federnotizie.it Sul punto si veda, altresì, App. Trieste 6 giugno 2017, in *Quotidiano Giuridico*, 2017, secondo cui per poter trascrivere l'atto di trasferimento immobiliare (eventualmente) contenuto in un accordo di negoziazione assistita in materia di famiglia, ex art. 6, [D.L. n. 132/2014](http://www.gazzetti.it), è necessaria l'ulteriore autenticazione delle sottoscrizioni da parte di un pubblico ufficiale a ciò autorizzato, richiesta dal terzo comma del precedente art. 5.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

(Riproduzione riservata)