



L'atto di conferma in materia di conformità catastale

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

Abstract

Il presente studio esamina la norma di cui al nuovo comma 1-ter dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985, n. 52, che ha introdotto la possibilità di confermare, a certe condizioni, l'atto nullo per mancato rispetto della disciplina in tema di conformità catastale oggettiva di cui al comma 1-bis dello stesso articolo.

L'esame della nuova disposizione si sofferma sulla considerazione del suo ambito di applicazione, dei suoi presupposti e della disciplina propria dell'atto di conferma, evidenziando alcuni profili critici della norma.

Si valuta, poi, il tema della pubblicità dell'atto di conferma (propendendo per la soluzione della trascrizione dell'atto medesimo).

Gli ultimi paragrafi sono dedicati ai problemi di diritto intertemporale, stante l'assenza di una norma che li regoli, ed all'impatto della nuova disposizione sulla responsabilità disciplinare del notaio.

1. Introduzione

Una delle recenti novità legislative di interesse notarile attiene alla sopravvenuta possibilità di confermare gli atti (pubblici o scritture private autenticate) nulli per difetto delle menzioni prescritte in tema di conformità catastale (art. 29, comma 1-bis, L. 27 febbraio 1985, n. 52).

Si tratta di un intervento del legislatore, avvenuto in sede di conversione del decreto legge contenente la manovra correttiva per il 2017, auspicato dalla prassi notarile¹, al fine di mitigare le gravi conseguenze sulla circolazione dei beni connesse ad una fattispecie di nullità assoluta ed insanabile (prima della modifica normativa in commento).

L'impossibilità di conferma nel caso in esame mal si conciliava con la diversa previsione in tema di menzioni urbanistiche prevista rispettivamente dagli artt. 30 e 46 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.E.) L'atto nullo, difatti, poteva essere confermato, ricorrendone i presupposti, in caso di invalidità per violazione delle regole relative al certificato di destinazione urbanistica del terreno ed ai titoli di legittimità urbanistica del fabbricato, ma non altrettanto laddove fosse violata la previsione formale in tema di conformità catastale.

In questo ultimo caso di nullità, l'unica via era quella di procedere alla rinnovazione dell'atto², inserendo le prescritte menzioni e dichiarazioni.

¹ DINI, *Anagrafe immobiliare integrata*, Roma, 2012, p. 323.

² Cfr. CNN, Focus n. 5/2015, *Questioni in tema di conformità catastale*, pubblicato su *CNN Notizie* del 25 settembre 2015, p. 8.



L'esigenza (pratica prima che teorica) di ammettere anche nel caso in questione la confermabilità dell'atto trovava conferma in talune ricostruzioni ermeneutiche volte, per certi versi, a minimizzare la portata della norma e, per altri, ad ammettere, se non una vera e propria conferma, almeno la possibilità di rettificare la dichiarazione in precedenza resa³.

Il legislatore, facendo propria la suddetta esigenza, ha quindi introdotto la possibilità, a certe condizioni, di confermare l'atto nullo per violazione della disciplina in tema di conformità catastale.

L'art. 8, comma 1-bis, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, inserito in sede di conversione dalla L. 21 giugno 2017, n. 96, in vigore dal 24 giugno 2017, ha novellato l'art. 29 della L. 27 febbraio 1985, n. 52, introducendo il nuovo comma 1-ter, il quale stabilisce 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".

2. L'atto di conferma

L'esame della nuova disposizione non può che muovere dalla considerazione del suo ambito di applicazione, dei suoi presupposti e della disciplina propria dell'atto di conferma.

Sotto il primo profilo, le cause di nullità che il legislatore ha ritenuto sanabili con la conferma sono la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto; la mancanza della dichiarazione, resa dagli intestatari⁴, della

³ Cfr. l'opinione di F. GAROFALO, *La rettificabilità delle dichiarazioni sulla conformità catastale*, relazione al Convegno di Arce del 10 giugno 2016, reperibile sul sito www.consiglionotarilesantamariacv.it, il quale ritiene ricevibile non solo una rettifica di una erronea dichiarazione di conformità catastale resa in atto dal disponente, ma anche una dichiarazione o una attestazione di non conformità del bene. Può obiettarsi, tuttavia, che una tale dichiarazione/attestazione finirebbe per vanificare del tutto la funzione della norma, che si ridurrebbe ad un inutile aggravio di forma. Cfr. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano, 2010, p. 51: «Dal raffronto sopra descritto può emergere la conformità, o in alternativa la difformità della situazione di fatto rispetto ai dati catastali ed alla planimetria. La legge, tuttavia, richiede la "dichiarazione della conformità", con ciò evidentemente subordinando la validità dell'atto all'esito positivo dell'accertamento. In presenza, pertanto, di difformità che investano i dati emergenti dalla planimetria, ovvero i dati catastali sopra menzionati, l'intestatario che intenda alienare l'immobile ha l'onere di regolarizzare preventivamente la situazione catastale, presentando apposita denuncia di variazione al catasto dei fabbricati, corredata da nuova planimetria (a norma dell'art. 28, comma 3, del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652); in mancanza, la conformità non può essere dichiarata, e l'atto che contenesse una dichiarazione di difformità sarebbe nullo (corsivi dell'Autore)». Nello stesso senso si esprime la Circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n. 2/2010, p. 9.

⁴ Sulla nozione di intestatario cfr. CNN, Focus n. 5/2015, *Questioni in tema di conformità catastale*, cit., p. 1, in cui si afferma che «il Consiglio Nazionale del Notariato e l'Agenzia del territorio sono pervenuti ad una nozione più estesa di "intestatario catastale", facendola coincidere con il soggetto "titolare del potere di disposizione sugli immobili oggetto dell'atto". Questo perché nel sistema "bifasico" destinato a confluire nell'Anagrafe Immobiliare Integrata, è frequente il disallineamento tra Catasto e Registri immobiliari cui la normativa introdotta nel 2010 si riferisce quando richiede la verifica della c.d. conformità soggettiva».



conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie; la mancanza dell'attestazione di conformità rilasciata dal tecnico abilitato.

Quanto al riferimento alle planimetrie depositate, non può non segnalarsi un certo dubbio su cosa debba intendersi per "riferimento" e quando possa dirsi assolto l'obbligo di legge.

In dottrina⁵ si è sostenuto, al riguardo, che non sia necessaria l'allegazione all'atto della planimetria depositata, essendo sufficiente riportare gli estremi della stessa.

Per contro, secondo talune pronunce rese in sede disciplinare⁶, la legge non imporrebbe con tale riferimento una espressa menzione in capo al notaio né una dichiarazione di parte, né tanto meno l'allegazione della planimetria. Ciò che è richiesto è unicamente il riferimento alle planimetrie, il quale potrebbe dirsi integrato anche dalla dichiarazione dell'alienante sulla conformità dello stato di fatto alla planimetria depositata in catasto. «Diversamente opinando si postulerebbe la necessità che, nell'atto, il riferimento alle planimetrie catastali debba essere duplice: una volta, in quanto l'atto deve contenere il riferimento alle planimetrie catastali, ed una seconda volta, in quanto l'atto deve contenere la dichiarazione di conformità resa in atto dagli intestatari catastali; il che appare ultroneo e privo di giustificazione in ragione della *ratio* della norma in esame»⁷.

Quanto alla dichiarazione di conformità allo stato di fatto resa dall'intestatario, può essere utile ricordare che essa, malgrado l'opinione sostenuta in uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato⁸, ad avviso della giurisprudenza, deve avere ad oggetto sia i dati catastali che le planimetrie depositate in catasto. La Suprema Corte, seguita da diverse pronunce delle Co.Re.Di.⁹, ha infatti affermato, a più riprese¹⁰, la nullità assoluta dell'atto contenente una dichiarazione di conformità della sola planimetria e non anche dei dati catastali, da intendersi come tutti quegli elementi di riscontro delle caratteristiche del bene rilevanti ai fini fiscali¹¹.

In particolare, ad avviso della Suprema Corte, assumono rilievo, quali dati catastali cui si riferisce la dichiarazione/attestazione di conformità, i «dati concernenti la classe, la categoria (attribuita in relazione alla

⁵ RIZZI, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali*, D.L. 78/2010, p. 22, consultabile in www.notaiotriola.it.

⁶ Co.Re.Di. Lazio, 21 giugno 2016, procedimento n. 138/2016; Co.Re.Di. Lazio, 18 novembre 2016, procedimento n. 144/2016.

⁷ Co.Re.Di. Lazio, 18 novembre 2016, cit.

⁸ Cfr. COSCIA, *Stato dell'arte in tema di coerenza catastale oggettiva*, Studio n. 846-2014/C, approvato dalla Commissione studi civilistici del CNN il 19 febbraio 2015, pubblicato su CNN Notizie del 27 ottobre 2015, p. 20 ss.

⁹ Co.Re.Di. Lazio, 2 febbraio 2017; Co.Re.Di. Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia e Veneto, 17 giugno 2016.

¹⁰ Cass. 11 ottobre 2016, n. 20465, in *Riv. Not.*, 2017, p. 131 ss.; Cass. 3 giugno 2016, n. 11507, in *Riv. Not.*, 2016, p. 701 ss.; Cass. 11 aprile 2014, n. 8611, in *Riv. Not.*, 2014, p. 303 ss.

¹¹ Cfr. Cass. 3 giugno 2016, n. 11507, cit.: «La dichiarazione di conformità dello stato di fatto ai dati catastali rileva, quindi, con riguardo a tutti i dati pure eccedenti la mera «identificazione catastale» (ovvero, di quelli occorrenti soltanto per specificare l'ubicazione del bene), estendendosi anche ai dati «informativi» incidenti ai fini tributari, in quanto determinanti la variazione delle relative rendite catastali e, dunque, inerenti alla capacità reddituale dell'immobile (piano e numero di vani o dei metri quadri). Si tratta, cioè, dei dati concernenti la classe, la categoria (attribuita in relazione alla destinazione d'uso), la consistenza (vani, superficie, cubatura) e la correlata rendita catastale, nonché l'eventuale zona censuaria». In dottrina, sulla differenza tra dati di identificazione catastale e dati catastali, v. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 50 ss.



destinazione d'uso), la consistenza (vani, superficie, cubatura) e la correlata rendita catastale, nonché l'eventuale zona censuaria»¹².

Il riferimento nella dichiarazione di parte (oltre che alla planimetria anche) ai dati catastali appare comunque sufficiente per assicurare il rispetto della prescrizione di legge, trattandosi di un'espressione ("dati catastali") che richiama *per relationem* tutti i dati rilevanti come riportati in Catasto.

Quanto alla attestazione del tecnico, può essere utile evidenziare che la stessa è volta a sostituire la dichiarazione di parte sulla conformità allo stato di fatto, non essendo pertanto richiesto che ad essa si aggiunga una dichiarazione dell'alienante di conferma di quanto riportato dal tecnico¹³. In dottrina si sono prospettate, come soluzioni pratiche per dare atto di tale attestazione, o la sua allegazione o l'intervento in atto del tecnico¹⁴.

Nell'individuare le cause di nullità, il legislatore ha dimenticato una delle ipotesi considerate dall'art. 29, comma 1-bis. Come è noto, tale norma richiede, a pena di nullità, anche che nell'atto siano riportati i dati di identificazione catastale.

La Cassazione ha chiarito, sul punto, che tale indicazione costituisce una autonoma previsione posta a pena di nullità¹⁵. L'atto che non contenesse i dati di identificazione catastale sarebbe dunque affetto da nullità assoluta.

Può essere opportuno sottolineare, al riguardo, che per "dati di identificazione catastale" la stessa Suprema Corte intende unicamente sezione, foglio, particella e subalterno¹⁶.

Il legislatore non ha tuttavia considerato la mancanza di tali dati minimi nel formulare la disposizione in tema di conferma. È chiaro che si tratta di un'ipotesi estrema essendo inverosimile che l'atto non riporti i dati catastali

¹² Cass. 3 giugno 2016, n. 11507, cit.

¹³ Sia consentito il rinvio a BELLINIA, Risposta a quesito n. 425-2015/C, inedito.

¹⁴ LEO-LOMONACO-MONTELEONE-RUOTOLO, *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del D.L. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità e aspetti controversi*, pubblicata su *CNN Notizie* del 6 dicembre 2010; Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali*, D.L. 78/2010, cit., p. 24. In dottrina si è posto anche il problema relativo alla validità temporale dell'attestazione del tecnico. Secondo la circolare del CNN sopra citata, «non sembrano rinvenibili specifiche disposizioni che dettino regole o forniscano criteri per stabilire se l'attestazione di conformità rilasciata dal tecnico abilitato in un momento non prossimo a quello della stipula sia di per sé inidonea ad essere utilizzata. Per se stessa l'attestazione di conformità è sempre valida, salvo che nel periodo intercorrente fra la data del suo rilascio e la stipula siano stati posti in essere interventi o attività tali da comportare l'obbligo di presentazione di variazione e/o di deposito di una nuova planimetria, circostanza della quale è a conoscenza la parte che produce l'attestazione e sulla quale ricade la relativa responsabilità; pertanto, ancorché non imposto dalla legge, sarebbe opportuno che in atto risultino da dichiarazione di parte che non sono intervenute variazioni successivamente al rilascio dell'attestazione del tecnico».

¹⁵ Cass. 3 giugno 2016, n. 11507, cit.: «Si consideri come l'art. 29 comma 1 - bis è norma inserita in una serie di interventi, previsti dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, volti al «contrasto all'evasione fiscale e contributiva», in maniera da far emergere ogni variazione dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani. La norma perciò impone, «a pena di nullità», una serie di indicazioni e menzioni, ed un obbligo di dichiarazione, parimenti sanzionato con una nullità «formale», o «documentale»: l'atto è nullo se non contiene, oltre al riferimento alla planimetria e agli estremi catastali, la dichiarazione di conformità proveniente dall'intestatario, il cui contenuto non è, peraltro, verificabile da parte del notaio pubblico ufficiale. La disposizione dà luogo ad una nullità formale ed insanabile. L'indicazione dei dati dell'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane - id est: sezione, foglio, numero di mappale (particella) ed eventuale subalterno - diviene, dunque, requisito di validità dell'atto».

¹⁶ Cass. 3 giugno 2016, n. 11507, cit.: «L'indicazione dei dati dell'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane - id est: sezione, foglio, numero di mappale (particella) ed eventuale subalterno - diviene, dunque, requisito di validità dell'atto». Nello stesso senso, in dottrina, PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 50 ss.



dell'immobile¹⁷. Può essere però comunque utile chiedersi se, anche in tale caso, la conferma sia ammissibile, tanto per ragioni di completezza, quanto perché il caso in questione potrebbe verificarsi nel caso di immobili non menzionati in un atto potenzialmente idoneo a trasferirli (si pensi ad una pertinenza o ad una accessione).

Un'interpretazione letterale della disposizione in commento porterebbe ad escludere in tale caso la possibilità di conferma dell'atto nullo. In tal senso potrebbe deporre anche l'eccezionalità di una norma che ammette la sanatoria di un atto nullo¹⁸.

Per contro, opinare in tal senso sembra a chi scrive irragionevole. Appare evidente che si tratta di una svista del legislatore che nell'enucleare le cause di nullità ha dimenticato quella forse più estrema, ma per questo più inverosimile. Sarebbe non logico pensare che si sia voluto consentire la sanatoria dell'atto solo nelle ipotesi espressamente considerate e che quindi il mancato riferimento all'assenza dei dati di identificazione catastale sia frutto di una scelta puntuale di politica legislativa. Si tratta, molto verosimilmente, di uno di quei casi in cui il legislatore *minus dixit quam voluit*. Per via di un'interpretazione teleologicamente orientata, che tenga conto del fatto che scopo della norma è quello di consentire (a certe condizioni) di confermare l'atto nullo per difetto delle menzioni in tema di conformità catastale, evitando i gravi problemi che possono derivarne per la sicurezza dei traffici giuridici, potrebbe quindi ammettersi la conferma anche nel caso *de quo*. Ciò ovviamente sul presupposto (di cui *infra*) che i dati in questione non riportati in atto esistessero alla data dello stesso.

Individuati i casi di nullità suscettibili di conferma, occorre soffermarsi sui presupposti della stessa.

Essa è possibile, difatti, solo qualora la mancanza di riferimento alle planimetrie, la mancanza della dichiarazione di conformità o dell'attestazione del tecnico (e, per quanto sopra detto, la mancanza dei dati di identificazione catastale) non siano dipese "dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto".

Come nella fattispecie parallela della conferma per difetto delle menzioni urbanistiche relative ai fabbricati (art. 40 L. 47/1985 e art. 46 d.p.r. 380/2001), la nullità non è sanabile *tout court*, ma occorre che si tratti di un difetto meramente formale del titolo e non di una mancanza sostanziale di conformità.

In altri termini, ciò che il legislatore ha ritenuto suscettibile di conferma è solo la nullità dovuta ad un errore formale dell'atto, il quale non contiene quelle indicazioni sopra riportate richieste dalla norma dell'art. 29, comma 1-bis. Non altrettanto è possibile laddove la mancanza formale celi una mancanza sostanziale (delle planimetrie o della conformità allo stato di fatto). Del resto, ammettere un atto di conferma senza tali presupposti avrebbe di fatto

¹⁷ Osserva Rizzi, *Conformità dei dati catastali, nullità e sanatoria*, in *Notariato*, 2017, 5, p. 518: «Non è stata prevista, invece, la possibilità di conferma per il caso di nullità dovuta alla mancanza dell'identificativo catastale, ossia del primo degli elementi richiesti dall'art. 29, comma 1 bis, L. n. 52/1985 a pena di nullità dell'atto. Non è chiaro il motivo di questa omissione. Forse la fattispecie non è stata considerata dalla norma in commento in quanto ritenuta di rara verificabilità».

¹⁸ Può aggiungersi che propugnare sotto questo profilo un'interpretazione strettamente letterale della disposizione in commento sotto il profilo del suo ambito di applicazione non sembra coerente con un'interpretazione non letterale in tema di presupposti della conferma, volta a considerare come tale anche l'esistenza e la conformità sostanziale dei dati catastali (su cui si veda *infra* nel testo). In altri termini, non sembra coerente valorizzare il dato letterale per quanto attiene all'ambito di applicazione della norma per poi sminuirlo con riferimento ai presupposti richiesti per ritenere l'atto nullo confermabile.



vanificato la funzione della norma, consentendo la circolazione giuridica di immobili non conformi sotto il profilo catastale in spregio alla *ratio* fiscale sottesa alla disciplina in esame.

L'atto nullo è dunque confermabile solo se, pur mancando il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, esse comunque esistessero e fossero effettivamente depositate alla data dell'atto. L'atto nullo è inoltre confermabile laddove, pur mancando la dichiarazione di conformità o l'attestazione del tecnico, vi fosse alla data dell'atto la conformità allo stato di fatto.

Come evidenziato da uno dei primi commentatori della nuova norma¹⁹, a fronte dell'assenza delle dichiarazioni e menzioni prescritte a pena di nullità, occorre valutare se la conformità catastale "sostanziale" esistesse al tempo dell'atto. Se essa sussisteva, l'atto sarà confermabile. Diversamente, l'atto è e resterà nullo, salva solo la possibilità di rinnovazione.

Come si è visto, la nuova disposizione non considera il caso della nullità per mancanza dei dati di identificazione catastale. Accedendo alla tesi che ammette anche in tale ipotesi la conferma, trattandosi di un *lapsus* del legislatore, deve però coerentemente ritenersi che anche in questo caso occorre verificare la conformità sostanziale alla data dell'atto. In altri termini, in mancanza dei dati identificativi dell'immobile, la conferma sarebbe possibile solo ove tali dati comunque esistessero alla data dell'atto (e quindi il bene sia stato effettivamente denunciato in catasto).

Nell'esame dei presupposti della conferma non può sfuggire all'interprete che il legislatore ha fatto riferimento unicamente alla inesistenza delle planimetrie e alla loro difformità dallo stato di fatto. Nulla è detto, invece, con riguardo alla inesistenza dei dati catastali o alla loro difformità allo stato di fatto.

La mancanza delle menzioni e dichiarazioni potrebbe cioè essere dipesa dal fatto che i dati catastali non esistessero (per non essere stato il bene censito in catasto) o dal fatto che quei dati non fossero conformi allo stato di fatto (si pensi a incongruenze tra stato di fatto e categoria, classe, consistenza e quindi rendita del cespite).

La Cassazione ha chiaramente affermato, infatti, che la dichiarazione di conformità ha come termini di riferimento sia la planimetria sia i dati catastali²⁰. La mancata dichiarazione di conformità di questi ultimi con lo stato di fatto determina, dunque, nullità dell'atto. In altri termini, la dichiarazione in questione deve attestare anche che i dati catastali (rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale) siano conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Come si è osservato in dottrina²¹, il problema della totale mancanza dei dati catastali è relativizzato dal fatto che in questo caso (cioè di bene non accatastato), oltre ai dati mancherebbe anche la planimetria e ciò basterebbe ad escludere la possibilità di conferma, sulla base di un'interpretazione meramente letterale della norma.

¹⁹ PETRELLI, *Conformità catastale – confermabilità degli atti nulli*, in *Rassegna delle recenti novità normative di interesse notarile. Primo semestre 2017*, p. 11.

²⁰ Cass. 11 ottobre 2016, n. 20465, cit.; Cass. 3 giugno 2016, n. 11507, cit.; Cass. 11 aprile 2014, n. 8611, cit.

²¹ PETRELLI, *Conformità catastale – confermabilità degli atti nulli*, cit., p. 9.



Il problema è più concreto (e forse neanche troppo recondito) nel caso in cui l'atto sia nullo per difetto della dichiarazione di conformità e al tempo dell'atto i dati catastali non fossero conformi allo stato di fatto. Può discutersi, in tale caso, se la conferma sia ammissibile.

Al riguardo, appaiono prospettabili due possibili interpretazioni.

In un primo senso, valorizzando (forse troppo) il tenore letterale della disposizione, potrebbe ritenersi che il legislatore non si sia occupato di questo profilo della conformità. Ciò che conta (e che è letteralmente richiesto) è solo l'esistenza e la conformità sostanziale della planimetria. Non assume rilievo, invece, la conformità sostanziale dei dati catastali.

In concreto, dunque, se l'atto è privo della dichiarazione di conformità (o dell'attestazione), ma alla data dell'atto la planimetria esisteva ed era conforme allo stato di fatto, ciò basterebbe per ritenere ammissibile la conferma, anche laddove vi fosse all'epoca una difformità tra dati catastali e stato di fatto.

Una tale interpretazione, tuttavia, non convince ed appare eccessivamente formalistica. Accedendo ad essa, infatti, sarebbe frustrata la funzione della norma che, come si è detto, è volta a consentire la sanatoria di nullità dovute solo ad errori formali del titolo, fermo il limite della conformità sostanziale.

Per tali motivi appare preferibile una diversa interpretazione²², anche in questo caso teleologicamente orientata, che evidenzi anche in questo caso un difetto di formulazione della disposizione. Anche qui, dunque, il legislatore *minus dixit quam voluit*.

Se i dati catastali e le planimetrie costituiscono i termini di riferimento della dichiarazione di conformità allo stato di fatto nel suo momento fisiologico, ciò non può non valere anche in caso di conferma (e quindi nel caso patologico).

Sarebbe del resto irragionevole escludere la conferma nel caso di difformità sostanziale della planimetria ed ammetterla in caso di difformità sostanziale dei dati catastali, in quanto entrambi i dati assumono rilevanza ai fini del corretto censimento del bene e quindi nell'ottica antielusiva della disciplina in esame.

La conferma appare dunque possibile solo se, alla data dell'atto, vi fosse la conformità sostanziale e della planimetrie e dei dati catastali allo stato di fatto, non già unicamente delle prime.

Altro problema adombrato dalla nuova norma è quello relativo alla eventuale erroneità o falsità della dichiarazione di conformità.

L'orientamento prevalente della dottrina²³, sostenuto anche dal Consiglio Nazionale del Notariato²⁴, ha finora ritenuto che in tale ipotesi non vi sia nullità dell'atto.

²² PETRELLI, *Conformità catastale – confermabilità degli atti nulli*, cit., p. 9.

²³ PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 65; RIZZI, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali*, D.L. 78/2010, cit., p. 32.

²⁴ Cfr. CNN, Focus n. 5/2015, *Questioni in tema di conformità catastale*, cit., p. 8 ss.: «La nullità prevista dall'art. 29, comma 1-bis, ha quindi, secondo la dottrina, natura puramente documentale e non sostanziale. Una eventuale erroneità o falsità della dichiarazione del disponente non assume rilievo sotto il profilo della validità dell'atto. Ciò detto, appare evidente che una correzione, integrazione, precisazione di tale dichiarazione non è assolutamente necessaria per garantire la successiva circolazione del bene,



La norma di cui all'art. 29, comma 1-bis, avrebbe natura solo formale o "documentale"²⁵, e non sostanziale, come dimostrato dal fatto che essa trova applicazione solo in caso di atto pubblico o scrittura privata autenticata (e quindi di un titolo idoneo alla trascrizione) e non anche in caso di semplice scrittura privata, comunque idonea al trasferimento della proprietà nei rapporti tra le parti.

Ciò che è richiesto è unicamente che vi sia la dichiarazione di parte in atto, non anche che essa sia veritiera (salvo il limite della palese difformità). Ciò basta per consentire agli interessati (*in primis*, all'Agenzia delle entrate) un controllo sulla dichiarazione e per fissare in capo al dichiarante la responsabilità (civile ed eventualmente penale) per il contenuto della dichiarazione stessa.

Anche la Suprema Corte ha accolto tale impostazione, laddove afferma che «l'art. 29 comma 1 - bis è norma inserita in una serie di interventi, previsti dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, volti al «contrasto all'evasione fiscale e contributiva», in maniera da far emergere ogni variazione dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani. La norma perciò impone, «a pena di nullità», una serie di indicazioni e menzioni, ed un obbligo di dichiarazione, parimenti sanzionato con una nullità «formale», o «documentale»: l'atto è nullo se non contiene, oltre al riferimento alla planimetria e agli estremi catastali, la dichiarazione di conformità proveniente dall'intestatario, il cui contenuto non è, peraltro, verificabile da parte del notaio pubblico ufficiale»²⁶.

La nuova norma in tema di conferma non si occupa del caso della dichiarazione erronea o falsa. Richiama certamente la conformità sostanziale del bene come requisito della conferma, ma limita il suo ambito di applicazione al caso di "mancanza" del riferimento alle planimetrie o della dichiarazione o attestazione di conformità.

Nulla dice con riguardo all'ipotesi di dichiarazione esistente ma non rispondente al vero.

Non pare, dunque, che essa aggiunga o sottragga argomenti alla tesi che sostiene la natura formale e non sostanziale della nullità in parola, la quale mantiene la sua attualità²⁷.

essendo valido il titolo di acquisto. Diverso è il problema relativo alle conseguenze (diverse dalla nullità) dell'eventuale dichiarazione erronea o falsa. Oltre ai profili di responsabilità civile verso il compratore, laddove ne ricorrano i presupposti, una dichiarazione di tal fatta potrebbe assumere rilevanza penale, con riferimento al reato di cui all'art. 483 c.p. La questione è discussa. Vi è infatti un contrasto giurisprudenziale sulla integrazione nel caso in esame degli estremi del reato suddetto. Secondo alcune pronunce lo stesso non sarebbe integrato non essendo la dichiarazione resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio e non facendo di regola l'atto pubblico prova della veridicità delle dichiarazioni delle parti. In senso contrario, altre sentenze hanno ravvisato l'esistenza di un obbligo del privato di dire la verità, in relazione all'interesse pubblico sotteso alle norme in questione, e la cui violazione integrerebbe il reato di falsità ideologica del privato in atto pubblico. Nessuna responsabilità sarebbe invece ascrivibile al notaio che si limiti a ricevere la dichiarazione, non avendo egli l'obbligo di verificare la veridicità di quanto dichiarato dalla parte».

²⁵ PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 56 ss. Cfr. anche TURCO, *La disciplina sulla conformità catastale ed il bene dedotto nella contrattazione immobiliare*, Studio del CNN, in corso di approvazione, il quale esamina il rapporto tra la norma di cui all'art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 e il requisito della determinatezza dell'oggetto del contratto.

²⁶ Cass. 3 giugno 2016, n. 11507, cit.

²⁷ Cfr. RIZZI, *Conformità dei dati catastali, nullità e sanatoria*, cit., p. 519 ss., il quale esclude che la nuova norma porti a modificare la tesi sulla natura formale della nullità in esame.



Passando ad esaminare il profilo della disciplina dell'atto di conferma, occorre considerare che il nuovo comma 1-ter stabilisce che l'atto in questione deve avere la stessa forma dell'atto da confermare, deve provenire da (almeno) una delle parti dell'atto invalido e deve contenere gli elementi omessi.

Sotto il profilo formale, occorre dunque un atto nella stessa forma dell'atto nullo da confermare. Come si è evidenziato in dottrina, non rileva la forma astrattamente idonea per la validità e trascrivibilità del titolo, ma quella concretamente utilizzata dalle parti²⁸. In sostanza, se l'atto nullo aveva la forma dell'atto pubblico non potrà essere confermato con una scrittura privata autenticata. Non sembra invece da escludere il contrario. Se l'atto nullo era una scrittura privata autenticata appare possibile una conferma per atto pubblico, in quanto forma "sovraordinata"²⁹. La funzione della norme che impongono un requisito di forma è infatti normalmente quello di assicurare il rispetto di una

²⁸ PETRELLI, *Conformità catastale – confermabilità degli atti nulli*, cit., p. 9. *Contra*, Cfr. RIZZI, *Conformità dei dati catastali, nullità e sanatoria*, cit., p. 521, secondo il quale rileva non la forma in concreto utilizzata, ma quella minima richiesta dalla legge ai fini della validità dell'atto.

²⁹ Potrebbe farsi, al riguardo, un parallelo con la disciplina del contratto per persona da nominare. L'art. 1403 c.c. richiede per la dichiarazione di nomina, la procura e l'accettazione la stessa formata "usata per il contratto". Cfr. MUSTO, Risposta a quesito n. 510-2017/C del 12 dicembre 2017, inedita: «Con riferimento al significato da attribuire alla espressione normativa "forma (...) usata per il contratto" in dottrina non c'è uniformità di opinioni, con inevitabili conseguenze giuridiche sul caso di specie, a seconda dell'accoglimento dell'una come dell'altra ricostruzione. Secondo l'opinione diffusa «La previsione normativa, "applicazione di una regola comune", è giustificata dalla natura integrativa del procedimento di *electio* amici, che perfeziona con il contratto originario una "fattispecie complessa", il cui completamento, in tanto può ritenersi validamente compiuto, in quanto l'atto che lo determina, formando un unum corpus con il precedente, rivesta, *ad substantiam*, come tutti gli altri elementi di quel corpus, la stessa forma con cui venne manifestato il consenso dagli altri originari contraenti, pena la restrizione dell'efficacia unicamente a questi ultimi». Per questa ragione, si sostiene che «la nomina deve essere (...) fatta a pena di nullità nella stessa forma, essenziale o meno, usata per il contratto intercorrente fra stipulante e promittente: se, ad esempio, tale contratto è stato stipulato per atto pubblico, anche la nomina deve essere fatta per atto pubblico». Non mancano, tuttavia, opinioni di segno contrario a questa ricostruzione particolarmente restrittiva. Come pure è possibile scorgere significative aperture da parte degli interpreti. Per un verso, taluna dottrina osserva come «l'esigenza di forma, stabilita dall'art. 1403, non è in alcun modo giustificabile» nonché contraria «al principio generale, dominante in tutte le legislazioni, per cui, in linea di massima, la forma degli atti ha essere libera. (...). Di conseguenza, deve dirsi che, secondo i principi, qualora il contratto per persona da nominare sia stato concluso in forma pubblica, nulla vieterebbe che l'*electio* amici venisse fatta per scrittura privata». Peraltro, una Autorevole opinione ammette che «per la forma le parti potrebbero derogare alla legge, pattuendo che la scelta debba farsi in una forma diversa, purché sempre più rigorosa di quella legale». Ancora, la stessa giurisprudenza di legittimità ha più volte ribadito che «La norma di cui al 1 comma dell'art. 1403 c.c., secondo cui la dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usato per il contratto (e quindi, nel caso di specie, la forma scritta) non va intesa nel senso che la nomina del terzo debba essere necessariamente consacrata in una formale dichiarazione diretta all'altro contraente, essendo sufficiente che a costui pervenga una comunicazione scritta indicante la chiara volontà di designazione del terzo, in testa al quale deve concludersi il contratto». Alla luce di quanto precede, è possibile rilevare che, salvo non aderire ad una interpretazione di segno restrittivo, nel caso di specie, la scelta ad opera delle parti di una forma più rigorosa (quale l'atto pubblico) per l'atto di nomina rispetto a quella usata (scrittura privata autenticata) per la riserva di nomina consente di ritenere comunque soddisfatto il dettato normativo dell'art. 1403 c.c. A tanto conducono:

- da un lato, la natura di fede privilegiata dell'atto pubblico, laddove «la pubblica fede nella validità, e conseguentemente nella efficacia dell'atto» notarile sorge «grazie al pregnante intervento notarile definito dagli artt. 47 e 28 l.n.». È la dichiarazione del notaio a costituire infatti il contenuto del documento, mentre «l'atto delle parti, ovvero le dichiarazioni di queste, emergono dal documento come e in quanto "rappresentate" dalla dichiarazione del notaio»;
- dall'altro, il rapporto pressoché parificato tra atto pubblico (artt. 2699 e 2700 cod. civ.) e scrittura privata autenticata (art. 2703 cod. civ., art. 72 L.N., art. 86 R.N) a seguito delle recenti modifiche normative».



forma minima, senza escludere la possibilità di ricorrere ad una forma “maggiore” che dia più forti garanzie per l’ordinamento³⁰.

Quanto ai soggetti, l’art. 29, comma 1-ter, precisa che l’atto di conferma può essere stipulato anche da una sola delle parti dell’atto originario.

Come già evidenziato in dottrina³¹, in caso di parte plurisoggettiva sembra preferibile la tesi secondo la quale occorrerebbe l’intervento di tutti i soggetti che la compongono, sottolineandosi la distinzione tra soggetto e parte (quest’ultima intesa come centro di interessi).

La norma non menziona gli eredi o aventi causa di una delle parti originarie, a differenza di quanto accade in tema di conferma urbanistica.

Pur nel silenzio del legislatore, sembra comunque sostenibile che l’atto in esame possa essere stipulato anche da questi ultimi³². Gli eredi subentrano, infatti, nell’*universum ius defuncti*, e quindi nella generalità dei rapporti anche contrattuali facenti capo al *de cuius*. Quanto agli aventi causa, appaiono estendibili al caso in esame le stesse conclusioni cui si giunge con riferimento alla conferma per i fabbricati di cui all’art. 46 TUE.

Tale ultima disposizione non fa riferimento agli aventi causa a differenza dell’art. 30 TUE relativo ai terreni. Ciononostante, si ammette anche per i fabbricati la conferma ad opera degli aventi causa applicando la regola posta per i terreni, trattandosi di norma non eccezionale e in mancanza di ragioni che depongano per una diversa interpretazione. Si afferma, al riguardo, che l’avente causa sarebbe legittimato in quanto sarebbe ormai riferibile alla sua sfera giuridica la situazione giuridica sostanziale e la disponibilità di fatto del bene³³.

Le stesse considerazioni potrebbero farsi in tema di conformità catastale, in mancanza di ragioni che depongano in senso contrario, ritenendo quindi possibile la conferma anche da parte di eredi o aventi causa di una delle parti dell’atto originario.

Sotto il profilo del contenuto, l’atto di conferma deve riportare “gli elementi omessi”.

³⁰ Sul piano operativo, ragionare diversamente implicherebbe la necessità di ricevere due distinti atti laddove il notaio si ritrovi una provenienza nulla confermabile redatta per scrittura privata autenticata: una scrittura privata autenticata per la conferma e poi l’atto pubblico per la successiva rivendita (salvo voler ricevere anche quest’ultima per scrittura privata autenticata), il che appare poco ragionevole, anche considerando l’art. 47 del Codice deontologico, secondo il quale “L’atto pubblico” costituisce la forma primaria e ordinaria di “atto notarile”, che il notaio deve generalmente utilizzare nella presunzione che ad esso le parti facciano riferimento quando ne richiedono l’intervento, se non risulti una loro diversa volontà e salvo la particolare struttura dell’atto”.

³¹ PETRELLI, *Conformità catastale – confermabilità degli atti nulli*, cit., p. 9; RIZZI, *Conformità dei dati catastali, nullità e sanatoria*, cit., p. 521. Con riferimento alla conferma di cui all’art. 30 TUE v. TRAPANI, *La circolazione giuridica dei terreni*, Milano, 2007, p. 472, secondo il quale sarebbe necessario l’intervento di tutti i soggetti che compongono la parte plurisoggettiva. *Contra*, LEO, *La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni*, Studio n. 100-2006/C, approvato dalla Commissione studi civilistici del CNN il 25 marzo 2006, in *Studi e materiali*, 2006, 1, p. 153 ss.

³² Cfr. PETRELLI, *Conformità catastale – confermabilità degli atti nulli*, cit., p. 14.

³³ Sia consentito il richiamo a BELLINIA, *Possibilità della stipula dell’atto di conferma ex art. 46 tue da parte degli aventi causa delle parti originarie e, in particolare, da parte dell’aggiudicatario*, risposta a quesito n. 415-2014/C, pubblicata su CNN Notizie del 22 maggio 2015.



Esso, dunque, deve contenere il riferimento alla planimetria depositata laddove mancante nell'atto originario, ovvero la dichiarazione di conformità o l'attestazione del tecnico³⁴. Ritenendo confermabile anche l'atto nullo per mancanza dei dati di identificazione catastale, dovranno ovviamente essere riportati anche questi ultimi.

Nulla è detto sul riferimento temporale della planimetria o della dichiarazione/attestazione di conformità. Ragionevolmente, considerando che il legislatore ha richiesto il requisito della conformità sostanziale alla data dell'atto, ciò che rileva è il riferimento alla planimetria depositata alla data dell'atto o la dichiarazione di conformità (o attestazione) alla data dell'atto invalido³⁵.

Non dovrebbero assumere rilievo, invece, ai fini dell'atto di conferma, eventuali mutamenti dello stato di fatto successivi all'atto da confermare.

Un po' come in tema di destinazione urbanistica del terreno, anche nel caso in esame la dichiarazione di conformità catastale riguarda uno stato del bene che può mutare nel tempo e che quindi viene espressa con riferimento allo stato esistente al tempo dell'atto originario. La conferma, andando ad integrare l'atto invalido, non può che considerare lo stato del bene sempre al tempo dell'atto originario medesimo.

3. La pubblicità dell'atto di conferma.

Il legislatore nel disciplinare la conferma in tema di conformità catastale non si è occupato della sua pubblicità nei registri immobiliari.

Altrettanto era accaduto con la conferma urbanistica.

Sul punto, si è ritenuto³⁶ che l'atto di conferma (in ambito urbanistico) debba essere pubblicizzato nell'ottica di una tutela dei diritti dei terzi e precisamente che debba essere trascritto, in quanto solo dalla trascrizione della conferma può prodursi l'effetto di opponibilità di cui all'art. 2644 c.c.

³⁴ Può ritenersi, sul punto, che anche con riferimento alla conferma l'attestazione del tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale sia alternativa alla dichiarazione di conformità resa dalla parte. L'atto nullo per omessa dichiarazione o attestazione potrà quindi essere confermato con atto che contenga la dichiarazione di parte omessa ovvero, in alternativa, l'attestazione di un tecnico. Al riguardo, si ripropongono le modalità con cui far constare tale attestazione, di cui si è detto nel testo al par. 2.

³⁵ Cfr. Rizzi, *Conformità dei dati catastali, nullità e sanatoria*, cit., p. 520 ss., il quale ritiene che la conferma non sarebbe possibile non solo se la planimetria fosse inesistente alla data dell'atto, ma anche se essa sia stata sostituita, dopo la stipula dell'atto (nullo per mancanza del riferimento alla planimetria o della dichiarazione di conformità oggettiva), con una nuova planimetria per adeguamento allo stato di fatto preesistente all'atto. Ciò, difatti, evidenzerebbe come al tempo dell'atto non sussisteva la conformità tra planimetria e stato di fatto, facendo venir meno il presupposto della conferma. Giustamente lo stesso Autore giunge ad una conclusione diversa laddove il deposito della nuova planimetria, successivo alla stipula dell'atto nullo, sia dovuto ad un intervento edilizio compiuto successivamente all'atto suddetto. Può aggiungersi, ad avviso di chi scrive, che tale conclusione dovrebbe restare ferma anche laddove tale intervento edilizio successivo sia compiuto in assenza del titolo abilitativo richiesto dalla legge. Ai fini della conferma, infatti, ciò che assume rilievo è la conformità "sostanziale" al tempo dell'atto da confermare e non già quella attuale, né che la situazione attuale sia frutto di un intervento urbanisticamente regolare.

³⁶ LEO, *La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni*, cit., p. 159, secondo il quale «se la "sanatoria" retroagisce fra le parti che ne usufruiscono, come se l'atto tra loro avesse prodotto effetti fin dalla sua conclusione, restano sempre fermi i diritti dei terzi, che vanno salvaguardati e non possono essere danneggiati dalla sanatoria successiva di un atto invalido. Infatti per comprendere



Prima di essa, infatti, l'atto è invalido e come tale inidoneo a trasferire il diritto in capo all'acquirente. Se la conferma consente la produzione di tale effetto retroattivamente tra le parti, ciò non può nel contempo pregiudicare i diritti dei terzi, i quali non possono essere danneggiati dalla sanatoria successiva di un atto invalido.

Il ricorso alla trascrizione e non all'annotazione trova, inoltre, conferma nella considerazione che, almeno per i terreni, la trascrizione in precedenza eseguita risulta invalida per violazione del divieto posto dall'art. 30 TUE³⁷.

Con riferimento alla conferma in tema di conformità catastale, un Autore³⁸ è giunto a conclusioni diverse rispetto a quanto si è detto per la conferma urbanistica.

In particolare, si è affermato che l'atto di conferma in esame sarebbe soggetto ad annotazione e non a trascrizione. Ciò sulla base della differenza tra la nullità di cui agli artt. 30 e 46 TUE e quella di cui all'art. 29 L. 52/1985.

Mentre nel primo caso l'atto nullo per difetto delle menzioni urbanistiche è in quanto tale inidoneo a produrre l'effetto reale, nel caso della conformità catastale l'atto sarebbe nullo solo documentalmente come atto pubblico o scrittura privata autenticata, potendo valere a seguito di un meccanismo di conversione formale (art. 2701 c.c.) come scrittura privata semplice.

Ciò perché l'art. 29 citato fa riferimento solo all'atto pubblico ed alla scrittura privata autenticata e non anche alla scrittura privata semplice, a differenza delle norme contenute nel TUE che includono anche quest'ultima.

La nullità in esame avrebbe come effetto non tanto quello di escludere l'idoneità del titolo a produrre l'effetto reale (trattandosi comunque di atto scritto ex art. 1350 c.c.), quanto piuttosto quello di escludere che il titolo abbia la forma idonea ad essere trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2657 c.c.

In altri termini, la nullità in parola priverebbe il titolo della sua autenticità, restando valido come scrittura privata semplice.

appieno come debbano essere salvaguardati i diritti dei terzi non ci si può fermare alla data dell'atto, ma occorre tener conto anche delle implicazioni derivanti dalle formalità della pubblicità immobiliare. L'esigenza di tutela dei diritti dei terzi non arriva tuttavia al punto di escludere che gli effetti retroattivi della sanatoria valgano esclusivamente fra le parti, ma nel senso che gli stessi effetti rilevano anche verso i primi, ma tenendo conto del meccanismo della pubblicità immobiliare. Più precisamente, nell'ipotesi di conflitto tra più aventi causa dal medesimo autore, in cui il primo abbia acquistato con un atto invalido ma trascritto in data precedente, e il secondo con atto valido ma trascritto in data successiva, la norma applicabile per risolvere il conflitto non sarà l'art. 2644 cod. civ. che presuppone la validità dei contratti posti in essere dal comune autore. Questo perché stante l'invalidità e improduttività di effetti, non è più possibile fare affidamento alla priorità della trascrizione, dovendo invece basarsi per stabilire la prevalenza, ai principi che governano la validità negoziale: per cui tra un negozio invalido e un secondo valido, posto in essere dallo stesso proprietario a vantaggio di due soggetti distinti prevarrà il negozio valido, ancorché posto in essere e trascritto successivamente. Quando invece l'atto nullo venga successivamente sanato con la conferma (che come detto opera rimuovendo il vizio rendendo valido ed efficace l'atto ab origine) è destinata a riprendere vigore la priorità della trascrizione ma non basata al tempo in cui è stato trascritto l'atto viziato e successivamente confermato, bensì al tempo in cui è stato trascritto l'atto di sanatoria. Questo perché, come già detto, l'effetto tipico della pubblicità immobiliare può dirsi pienamente operativo solo quando essa ha ad oggetto atti validi, sicché conta esclusivamente il momento in cui essa viene posta in essere per un atto valido, astrattamente idoneo a produrre l'effetto reale. Se il momento in cui ciò avviene è quello della pubblicità dell'atto di sanatoria, è dalla data della trascrizione di quest'ultimo che occorre comparare i tempi di priorità».

³⁷ Cfr. TRAPANI, *La circolazione giuridica dei terreni*, cit., p. 465 ss.

³⁸ PETRELLI, *Conformità catastale – confermabilità degli atti nulli*, cit., p. 14 ss.



Si è inoltre affermato che la conseguente invalidità della trascrizione, per difetto di un titolo idoneo, non sarebbe una invalidità assoluta come quella di cui all'art. 2665 c.c. (in caso di incertezza della nota), bensì una più blanda impugnabilità ex art. 2652, n. 6, c.c., il quale consente la trascrizione della domanda giudiziale di nullità della trascrizione. La pubblicità irritualmente eseguita sarebbe quindi idonea, fino alla sua impugnazione, a produrre gli effetti di opponibilità che ne conseguono.

Si aggiunge che «a seguito della conferma la nullità documentale venga meno retroattivamente (in conformità ai principi generali), e che conseguentemente a partire dal perfezionamento dell'atto di conferma non sia più possibile ottenere una pronuncia di invalidità della trascrizione eseguita sulla base di titolo (nullo e) non autentico, a norma dell'art. 2652, n.6, del codice civile»³⁹.

Alla luce di tali considerazioni, l'Autore ritiene che la forma di pubblicità più corretta sarebbe l'annotazione e non già la trascrizione. La prima, infatti, appare essere la «formalità maggiormente idonea al fine di rendere legalmente conoscibile ai terzi (con effetto di pubblicità notizia) l'avvenuta «sanatoria» della nullità documentale. Fermo restando che l'effetto di pubblicità notizia può essere ottenuto (sia pure in modo meno «efficiente») anche in conseguenza di una nuova trascrizione, eseguita a carico dell'originario alienante ed a favore dell'originario acquirente in base all'atto nullo, deve ritenersi che l'eventuale nuova formalità trascrittiva non potrebbe produrre gli effetti di cui agli artt. 2644 e 2650 c.c., sul presupposto – sopra illustrato – che detti effetti sono già prodotti dalla formalità originaria»⁴⁰.

Nonostante l'autorevolezza dell'opinione appena riportata, sembrerebbe possibile anche ragionare in maniera diversa.

Anzitutto, il legislatore non distingue tra annullabilità e nullità della trascrizione, parlando solo di validità o invalidità. Ciò appare coerente con la natura della trascrizione che non è un negozio giuridico, ma un procedimento volto a rendere pubblici l'esistenza e il contenuto di un determinato atto. «La trascrizione è qualcosa di materiale e di esteriore che vale in quanto materialmente ed esteriormente completa. Esattamente è stato rilevato che la trascrizione, essendo formalità, o c'è o non c'è: *tertium non datur*»⁴¹.

La ricostruzione sopra prospettata, invece, nel distinguere tra invalidità assoluta, che non consente alla trascrizione di produrre i suoi effetti, e più «blanda impugnabilità», che non impedisce tali effetti, sembra riproporre la distinzione tra nullità e annullabilità propria dell'invalidità in materia negoziale.

Risulta anche incerto in dottrina se, in caso di trascrizione della domanda giudiziale volta a far valere l'invalidità della trascrizione, possa operare il meccanismo di salvezza dei diritti dei terzi previsto dall'art. 2652, n. 6, c.c., in

³⁹ PETRELLI, *Conformità catastale*, cit., p. 15.

⁴⁰ PETRELLI, *Conformità catastale*, cit., p. 16.

⁴¹ FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione immobiliare*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1995, p. 348; COVIELLO, *Della trascrizione*, I, Napoli-Torino, 1924, p. 501.



quanto il capoverso di tale disposizione «parla di trascrizione dell'atto impugnato, e l'atto impugnato non potrebbe evidentemente essere la trascrizione perché sarebbe un non senso parlare di trascrizione della trascrizione»⁴².

La dottrina ha peraltro chiarito che l'invalidità della trascrizione (menzionata dall'art. 2652, n. 6, c.c.) ricorre quando si tratti di un vizio proprio della trascrizione medesima, non quando il vizio sia proprio dell'atto o negozio che ne costituisce il titolo⁴³.

Nel caso in esame il vizio attiene all'atto, che è privo nel suo contenuto della dichiarazione di parte (o attestazione del tecnico) prescritta dalla legge a pena di nullità, e non alla formalità pubblicitaria in sé considerata.

Ma anche volendo condividere la tesi per la quale la nullità in parola, nella sua peculiarità, è tale solo da privare il titolo della sua autenticità, ferma la validità del trasferimento immobiliare nei rapporti tra le parti, sussisterebbe comunque l'invalidità della trascrizione in quanto eseguita in virtù di un titolo che non ha il requisito formale di cui all'art. 2657 c.c.⁴⁴.

Nel caso in esame, la trascrizione è dunque invalidamente eseguita, in quanto fondata su un titolo inidoneo⁴⁵.

Ciò detto, non si comprende come possa una trascrizione invalidamente eseguita produrre effetti di opponibilità nei confronti dei terzi, al pari di una trascrizione valida. In altri termini, non sembra ragionevole che sia maggiormente tutelato chi trascrive prima, ma invalidamente, rispetto a chi trascrive o iscrive il proprio titolo in un momento successivo, ma validamente.

Del resto, il legislatore, con riferimento alle scritture private, consente di far produrre gli effetti di opponibilità della trascrizione solo dal momento della trascrizione della domanda giudiziale volta ad ottenere l'accertamento giudiziale delle sottoscrizioni (art. 2652, n. 3, c.c.), ma non da un momento precedente (e ciò anche se per avventura la scrittura privata non autenticata fosse stata trascritta)⁴⁶.

⁴² FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 349. Nello stesso senso si esprime TRIOLA, *Della tutela dei diritti. La trascrizione*, in *Tratt. Bessone*, Torino, 2012, p. 269. *Contra*, nel senso di dover adattare al caso in esame il tenore letterale della disposizione, v. ORESTANO, *Le domande dirette a far dichiarare la nullità o far pronunciare l'annullabilità di atti soggetti a trascrizione e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione*, in *Trattato della trascrizione*, dir. da GABRIELLI e GAZZONI, II, *La trascrizione delle domande giudiziali*, Torino, 2014, p. 174.

⁴³ In tal senso v. FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 347.

⁴⁴ Sull'invalidità della trascrizione per difetto di autenticità del titolo cfr. BARALIS, *La nota di trascrizione*, in *Trattato della trascrizione*, dir. da GABRIELLI e GAZZONI, III, *Formalità e procedimento. Trascrizione mobiliare. Pubblicità. Intavolazione*, Torino, 2014, p. 90 ss.; TRIOLA, *Della tutela dei diritti. La trascrizione*, cit., p. 269. In giurisprudenza, Cass. 7 novembre 2000, n. 14486, in *Vita not.*, 2001, p. 300 ss.; Cass. 28 marzo 1995, n. 3674, in *Foro it.*, 1995, I, 3051.

⁴⁵ Può essere utile precisare che la inidoneità del titolo non ricorre *tout court*, ma in virtù di un difetto di contenuto dello stesso. La dottrina ha chiarito che il conservatore è tenuto solo ad un controllo estrinseco e non a constatare che si tratti veramente di un titolo idoneo per il suo contenuto. Osservano FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione immobiliare*, cit., p. 464, che «Il conservatore dunque non solo non è tenuto a rifiutarsi di trascrivere in tutti i casi in cui il titolo non sia intrinsecamente idoneo a fondare la trascrizione (o l'iscrizione ecc.), ma neppure ha facoltà di farlo. Affermare il contrario equivarrebbe ad erigere il conservatore a giudice della trascrivibilità degli atti che gli sono presentati; ciò che costituirebbe per i richiedenti un grave pericolo, stante la possibilità di abusi, ed un grave onere per il conservatore, il quale potrebbe essere chiamato a risolvere, seduta stante, difficili questioni giuridiche». Cfr. anche TURCO, *La disciplina sulla conformità catastale ed il bene dedotto nella contrattazione immobiliare*, cit.

⁴⁶ Cfr. TRIOLA, *Della tutela dei diritti*, cit., p. 255 ss.



Sembrirebbe, dunque, più ragionevole ritenere che la conferma non possa pregiudicare i diritti *medio tempore* acquistati dai terzi con atti trascritti o iscritti prima della pubblicità dell'atto di conferma stesso.

Se tra le parti la sanatoria della nullità può operare retroattivamente, anche perché operando il meccanismo della conversione il titolo era comunque idoneo a determinare tra le stesse l'effetto reale, non sembra possa valere lo stesso nei confronti dei terzi, i quali solo dalla pubblicità dell'atto di conferma si trovano di fronte ad un titolo per loro pregiudizievole in quanto opponibile.

Ciò porta a preferire la soluzione, già sostenuta da altra parte della dottrina⁴⁷ e seguita a quanto consta dalla prassi, della trascrizione dell'atto di conferma, rispetto a quella della annotazione.

4. Il diritto intertemporale

Il legislatore, nell'introdurre la disciplina sulla conferma dell'atto nullo per difetto delle dichiarazioni e menzioni in tema di conformità catastale, non si è occupato del diritto transitorio e, in particolare, del problema dell'applicabilità della nuova norma agli atti nulli stipulati prima della sua entrata in vigore (avvenuta il 24 giugno 2017).

Ciò a differenza con quanto accaduto in tema di conferma *ex art. 30 TUE*⁴⁸ ed *ex art. 40 L. 47/1985*⁴⁹.

A fronte del silenzio del dato normativo, occorre chiedersi se la conferma possa sanare anche atti stipulati prima dell'entrata in vigore della novella.

Si è affermato in dottrina⁵⁰ al riguardo che, in assenza di un accertamento giudiziale della nullità⁵¹, non vi sarebbero ragioni per escludere la possibilità di conferma. Secondo tale impostazione non vi sarebbe anzi neanche un problema di tutela dei terzi, in quanto la trascrizione dell'atto nullo sarebbe comunque in questo caso idonea a produrre effetti di opponibilità. «Non può, quindi, limitarsi la confermabilità dell'atto nullo per violazione del comma

⁴⁷ Cfr. Rizzi, *Conformità dei dati catastali, nullità e sanatoria*, cit., p. 521; Riva, *"Conformità catastale" dopo il D.L. 50/2017*, pubblicato su www.federnotizie.it, p. 18.

⁴⁸ L'art. 12, comma 5, della L. 28 novembre 2005, n. 246, ha infatti previsto che "Possono essere confermati, ai sensi delle disposizioni introdotte dal comma 4, anche gli atti redatti prima della data di entrata in vigore della presente legge, purché la nullità non sia stata accertata con sentenza divenuta definitiva prima di tale data".

⁴⁹ L'art. 2, comma 57, della L. 23 dicembre 1996, n. 662, ha previsto al secondo periodo che "Ove la nullità sia stata dichiarata con sentenza passata in giudicato e trascritta, può essere richiesta la sanatoria retroattiva su accordo delle parti, con atto successivo contenente gli allegati di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, sempreché non siano nel frattempo intervenute altre trascrizioni a favore di terzi".

⁵⁰ PETRELLI, *Conformità catastale*, cit., p. 18.

⁵¹ Secondo l'Autore sopra citato, in verità, la conferma sarebbe ammissibile anche in caso di avvenuto accertamento giudiziale della nullità con sentenza passata in giudicato. Questo perché tale sentenza di nullità avrebbe in sostanza l'effetto di accertare (*ex tunc*) il difetto di autenticità del titolo, ferma la validità del trasferimento immobiliare nei rapporti sostanziali tra le parti. «La circostanza che tale difetto di autenticità sia giudizialmente accertato, non incidendo sulla titolarità della situazione giuridica sostanziale, non appare sufficiente al fine di escludere la confermabilità dell'atto (che, per l'effetto, consente a sua volta di precludere con effetti retroattivi l'impugnativa della validità della trascrizione, ai sensi dell'art. 2652, n. 6, c.c.)».



1-bis, in quanto i terzi non hanno alcuna ragione di riporre affidamento sulla nullità (si ripete, meramente documentale), che comunque non incide sulla titolarità del diritto in capo all'acquirente»⁵².

Probabilmente la conclusione sulla ammissibilità della conferma per gli atti stipulati prima dell'entrata in vigore della norma in commento non muta anche laddove si ritenesse che la trascrizione invalida non sia idonea a produrre effetti di opponibilità, i quali dovrebbero decorrere *ex nunc* dal momento della pubblicità dell'atto di conferma. In tal caso, infatti, la conferma sarebbe pur sempre possibile salvi però i diritti eventualmente acquistati dai terzi in base ad un atto trascritto o iscritto prima della trascrizione della conferma.

5. La responsabilità del notaio

L'introduzione della possibilità di confermare gli atti nulli per violazione della disciplina sulla conformità catastale può esplicare un'importante conseguenza sulla responsabilità disciplinare del notaio.

Come è noto, l'orientamento finora espresso dalla Suprema Corte⁵³, quasi sempre seguito dalle Co.Re.Di.⁵⁴, è nel senso di ritenere violato l'art. 28 L.N. laddove il notaio riceva un atto nullo per violazione dell'art. 29, comma 1-bis, della L. 52/1985. Ciò in quanto, almeno prima della novella, la nullità in questione era assoluta e insanabile, nonché inequivoca in quanto testualmente prevista dalla legge⁵⁵.

Oggi, tuttavia, la nullità non risulta più essere insanabile, essendo stato previsto il meccanismo della conferma. Richiamando l'orientamento espresso con riferimento alla nullità in materia urbanistica potrebbe quindi ritenersi che, anche in questo caso, la sanabilità escluda che il notaio incorra nella violazione dell'art. 28 L.N.

⁵² PETRELLI, *op. ult. cit.*

⁵³ Cass. 11 ottobre 2016, n. 20465, cit.; Cass. 3 giugno 2016, n. 11507, cit.; Cass. 11 aprile 2014, n. 8611, cit. Nella giurisprudenza di merito: App. Roma, 13 maggio 2013; App. Bologna, 4 febbraio 2017; App. Roma, 28 aprile 2017. In dottrina, MARZOCCHI, *Responsabilità del notaio in caso di omissione della dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali*, nota a Cass. 11 ottobre 2016, n. 20465, in *Vita not.*, 2017, 2, p. 601 ss.

⁵⁴ Tra le tante: Co.Re.Di. Calabria, 25 maggio 2012; Co.Re.Di. Emilia Romagna, 16 maggio 2012; Co.Re.Di. Lombardia, 22 febbraio 2013; Co.Re.Di. Lazio, 19 luglio 2013; Co.Re.Di. Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia e Veneto, 28 marzo 2014; Co.Re.Di. Toscana, 15 dicembre 2014; Co.Re.Di. Lombardia, 5 maggio 2014; Co.Re.Di. Lazio, 6 febbraio 2014; Co.Re.Di. Toscana, 30 aprile 2014; Co.Re.Di. Trentino-Alto Adige, Friuli Venezia Giulia e Veneto, 17 giugno 2016; Co.Re.Di. Marche e Umbria, 16 febbraio 2016; Co.Re.Di. Toscana, 17 ottobre 2016; Co.Re.Di. Lazio, 15 novembre 2016; Co.Re.Di. Lazio, 2 febbraio 2017; Co.Re.Di. Piemonte e Val d'Aosta, 2 febbraio 2017; In senso contrario, Co.Re.Di. Emilia Romagna, 13 aprile 2016; Co.Re.Di. Campani e Basilicata, 25 luglio 2016.

⁵⁵ Secondo Cass. 3 giugno 2016, n. 11507, «l'omissione determina la nullità assoluta dell'atto, perché la norma ha una finalità pubblicistica di contrasto all'evasione fiscale, conseguendone la responsabilità disciplinare del notaio, ai sensi dell'art. 28, primo comma, della legge 16 febbraio 1913, n. 89» e, ancora, «La disposizione dà luogo ad una nullità formale ed insanabile». Aggiunge inoltre che «Sussiste, pertanto, la responsabilità disciplinare del notaio, a norma dell'art. 28, comma primo, n. 1, della legge 16 febbraio 1913, n. 89, per aver redatto un atto espressamente proibito dalla legge, in ipotesi di omissione della dichiarazione, richiesta dall'art. 29, comma 1-bis, della L. 27 febbraio 1985, n. 52, di conformità allo stato di fatto dei dati catastali relativi all'identificazione ed alla capacità reddituale del bene, senza che rilevi la sola dichiarazione di conformità della planimetria dell'immobile, a sua volta recante i dati catastali identificativi. Trattasi, peraltro, agli effetti dell'art. 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, di nullità inequivoca ed indiscutibile, in quanto testuale, ovvero espressa dalla lettera del citato art. 29, comma 1-bis».



In ambito urbanistico, depone in tal senso la lettera della legge ed in particolare l'art. 47 TUE, secondo il quale "Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e **non convalidabili** costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima".

La responsabilità del notaio ex art. 28 L.N. sarebbe quindi collegata al ricevimento di atti nulli "non convalidabili" (*rectius*, non confermabili, essendo la convalida istituto proprio degli atti annullabili)⁵⁶.

Come si è osservato in dottrina⁵⁷, tale previsione potrebbe essere estesa, per identità di *ratio*, nonché in quanto espressione di un principio generale, alla fattispecie della nullità per violazione della disciplina in tema di conformità catastale.

Opinare diversamente comporterebbe infatti un irragionevole disparità di trattamento tra due fattispecie assimilabili, considerando anzi che la nullità urbanistica dovrebbe ritenersi più grave in quanto incide sul negozio sotto il profilo sostanziale (impedendo l'effetto reale) e non solo formale⁵⁸.

Marco Bellinvia

(Riproduzione riservata)

⁵⁶ Sul problema se, per escludere la responsabilità del notaio, occorra che l'atto di conferma sia stato effettivamente stipulato, cfr. CASU, *Autodichiarazione errata di costruzione ante '67 e art. 28 legge notarile*, Risposta a quesito n. 6046/C, pubblicato su CNN Notizie del 15 maggio 2007: «Si può prospettare anche il problema se, ai fini dell'esonero da responsabilità del notaio, sia sufficiente l'astratta convalidabilità dell'atto nullo, oppure occorra che sia stato concretamente posto in essere l'atto di convalidazione. Interpretata sul piano formale, la norma sembrerebbe applicabile per il solo fatto di trovarsi in presenza di un atto astrattamente convalidabile, a prescindere dalla sua effettiva convalidazione. Peraltro, per scagionare il notaio inquisito per violazione dell'art. 28 n. 1 legge notarile occorrerebbe fornire la prova che l'atto era convalidabile, cioè che al momento dell'atto nullo esisteva la documentazione erroneamente non riportata in atto. Se si tiene conto di ciò, e soprattutto se si tiene conto del fatto che con l'art. 28 n. 1 legge notarile si vuole evitare che il notaio si presti ad effettuare attività di rogito priva di effetti per l'esistenza della nullità, non vi è alcun dubbio che, prima della sentenza di condanna disciplinare occorrerebbe provare che è stato posto in essere un atto di convalida che ha sostanzialmente sanato l'atto nullo, cancellando la precedente nullità; e, quindi, riconoscendo posizione fisiologica all'attività del notaio. Se manca questo risultato, apparirebbe ben strano continuare a mantenere nullo l'atto precedente e continuare a valutarlo come privo di effetto e, malgrado ciò, impedire la responsabilità del notaio».

Quanto, invece, al rapporto tra atto di conferma e procedimento disciplinare pendente, cfr. LEO, *La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni*, cit., p. 158 ss.

⁵⁷ PETRELLI, *Conformità catastale*, cit., p. 13 ss. In senso contrario si esprime MARINO, *L'art. 29 comma 1 bis L. 52/1985: le evoluzioni sul tema della conformità catastale*, in *Gazzetta notarile*, suppl. al n. 4/6, 2017, p. 31, secondo la quale «la norma ha carattere tributario, come del resto l'intera disciplina sull'allineamento catastale, per cui si può ritenere che pur se il solo acquirente o il solo venditore possono eliminare il vizio dell'atto, ciò non esclude tuttavia la responsabilità del notaio per la precedente violazione (o, diversamente intendendo, il precedente comportamento)». La questione merita certamente un maggiore approfondimento. Si segnala, peraltro, che secondo parte della giurisprudenza di merito l'introduzione della norma in commento non escluderebbe la responsabilità del notaio ex art. 28 L.N. per atti nulli compiuti prima della sua entrata in vigore (24 giugno 2017), non potendo operare in materia di illecito disciplinare il principio del *favor rei* di cui all'art. 2 c.p., bensì quello del *tempus regit actum* (cfr. App. Venezia, 6 dicembre 2017).

⁵⁸ Diverso è il discorso con riferimento ad un'eventuale violazione dell'art. 147 L.N., laddove ne sussistano in concreto i presupposti. Cfr. Co.Re.Di Piemonte e Valle D'Aosta, 28 luglio 2010. In dottrina, COSIO, *Rassegna delle decisioni in materia disciplinare notarile*, in *Il notaio e le sue quattro responsabilità*, a cura di TENORE, Milano, 2016, p. 205.