



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRENTO

Facoltà di Giurisprudenza

## FIAT INTABULATIO

*Studi in materia di diritto tavolare*

*con una raccolta di normativa*

a cura di

ANDREA NICOLUSSI

GIANNI SANTUCCI

2016





UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRENTO

Facoltà di Giurisprudenza

**QUADERNI DELLA FACOLTÀ DI GIURISPRUDENZA**

25

2016

Al fine di garantire la qualità scientifica della Collana di cui fa parte, il presente volume è stato valutato e approvato da un *Referee* esterno alla Facoltà a seguito di una procedura che ha garantito trasparenza di criteri valutativi, autonomia dei giudizi, anonimato reciproco del *Referee* nei confronti di Autori e Curatori.

La presente pubblicazione è stata realizzata nell'ambito del progetto di ricerca 'Lo statuto giuridico della proprietà fondiaria nel Trentino', finanziato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Trento e Rovereto

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

© *Copyright 2016*  
*by Università degli Studi di Trento*  
*Via Calepina 14 - 38122 Trento*

ISBN 978-88-8443-699-3  
ISSN 2284-2810

Libro in Open Access scaricabile gratuitamente dall'archivio IRIS - Anagrafe della ricerca (<https://iris.unitn.it/>) con Creative Commons Attribuzione-Non commerciale-Non opere derivate 3.0 Italia License.

Maggiori informazioni circa la licenza all'URL:  
<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/it/legalcode>

*Il presente volume è pubblicato anche in versione cartacea per i tipi di Editoriale Scientifica - Napoli (ISBN 978-88-9391-004-0).*

*Novembre 2016*

FIAT INTABULATIO

*Studi in materia di diritto tavolare  
con una raccolta di normativa*

a cura di  
*Andrea Nicolussi  
Gianni Santucci*

Università degli Studi di Trento 2016



## INDICE

	Pag.
Andrea Nicolussi, Gianni Santucci <i>Prefazione</i> .....	VII
Lorenzo Marcolla, Carlo Rusconi <i>Introduzione</i> .....	XI
Carlo Rusconi LA PUBBLICITÀ TAVOLARE NELLA MODERNA CIRCO- LAZIONE GIURIDICO-ECONOMICA	
Parte I - Lineamenti sistematici e comparatistici per una valuta- zione dell'efficienza dei libri fondiari	
1. <i>La rilevanza della pubblicità immobiliare nell'attuale traffico giuridico-economico</i> .....	1
2. <i>Il trasferimento dei diritti nel sistema tavolare</i> .....	12
3. <i>Comparazione con l'ordinamento comune della trascrizione</i> .....	26
4. <i>Comparazione con gli altri ordinamenti di tradizione germa- nica</i> .....	29
5. <i>Proposte di riforma</i> .....	35
Parte II - Legge tavolare e ordinamento comune: il problema del- l'aggiornamento	
1. <i>Introduzione</i> .....	40
2. <i>Gli atti normativi generali in materia di pubblicità immobilia- re non raccordati alla legge tavolare</i> .....	44
a) <i>La pubblicità del trust (l. 16 ottobre 1989, n. 364)</i> .....	45
b) <i>L'atto di destinazione (art. 2645 ter c.c.)</i> .....	47
c) <i>L'atto di opposizione alla donazione (artt. 561-563 c.c.)</i> .....	50
d) <i>Il prestito vitalizio ipotecario (art. 11-quaterdecies, co. 12 d.l. 30 settembre 2005, n. 203 conv. nella l. 2 dicembre 2005, n. 248)</i> .....	54

INDICE

	Pag.
<i>e) Gli atti costitutivi di vincolo (art. 2645-quater).....</i>	57
<i>f) Gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione (art. 2643 n. 12-bis) c.c.).....</i>	58
<i>g) Il c.d. rent to buy (art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133 conv. nella l. 11 novembre 2014, n. 164).....</i>	58
<i>h) Il certificato successorio europeo (Reg. UE n. 650/2012 del 4 luglio 2012).....</i>	61
 Lorenzo Marcolla	
RICOGNIZIONE E CARATTERI DELLA LEGISLAZIONE VIGENTE	
<i>1. Introduzione.....</i>	63
<i>2. La pubblicità immobiliare nel sistema del libro fondiario.....</i>	67
<i>3. Origini e caratteristiche tecniche della legislazione tavolare italiana.....</i>	71
<i>4. Cenni ai principi e all'evoluzione della legislazione tavolare austriaca.....</i>	87
<i>5. Il ruolo della legislazione regionale nel sistema del libro fondiario.....</i>	93
<i>6. La disciplina dei libri fondiari in Trentino-Alto Adige e nelle province di Trento e Bolzano.....</i>	97
 RACCOLTA DI NORMATIVA TAVOLARE.....	 105



## PREFAZIONE

*Andrea Nicolussi, Gianni Santucci*

Il riconoscimento pubblico di un diritto soggettivo ne costituisce una tutela primaria e fisiologica rispetto alla tutela processuale, la quale opera quando è ormai sorta la lite e il diritto è in contestazione. Questa consapevolezza ha messo capo nella modernità a una forma organizzata di pubblicità dei diritti reali su beni immobili che in modalità diverse è presente in tutta Europa. Forse non è peregrino ricordare che il codice civile italiano disciplina la trascrizione nel libro sesto intitolato alla tutela dei diritti assegnandole il primo posto. La trascrizione, tuttavia, non realizza una vera e propria pubblicità di diritti, ma solo di titoli d'acquisto. Una pubblicità costitutiva di diritti è apprestata invece dal sistema tavolare (o dei libri fondiari) che nelle terre di mezzo dell'Europa (*Mitteleuropa*) procura in massimo grado questa forma preventiva di tutela. Essa è il portato di una civiltà giuridica avanzata in cui – si potrebbe dire – non solo il *ius* è *in civitate positum*, cioè viene reso oggettivo e quindi conoscibile ai cittadini, ma lo sono in un certo modo anche gli *iura*, le singole situazioni giuridiche sui beni immobili che insieme compongono il territorio, ossia la dimensione materiale in cui si svolge l'esistenza e la convivenza civile di coloro che vi abitano.

Del resto, il significato originario di *nomos* (norma) rimanda proprio al riconoscimento a una persona del diritto su un terreno e quindi alla definizione di un confine tra due fondi. *Suum cuique tribuere* (assegnare a ciascuno il suo), come scrive Ulpiano nel Digesto, è tra le prime prerogative del diritto e in essa si riflette anche una feconda dualità. Il concetto di confine evoca, infatti, due idee diverse, che possono in prima battuta sembrare persino contrastanti. La prima è senz'altro quella che si ricava dalla necessità di distinguere, nel primo significato di norma appena accennato, per riconoscere a ciascuno il suo. Tuttavia la parola *con*-fine evoca anche l'idea di vicinanza, e perciò richiama non soltanto l'esigenza di distinguere – stabilire il confine –, ma induce a

pensare altresì all'incontro e all'esigenza di una corrispondenza, di un coordinamento. D'altronde, anche nelle mappe i confini devono corrispondere e combaciare, affinché l'insieme non ne risulti un caos incoerente. Insomma, l'idea di confine esprime una felice ambivalenza: il confine come norma che assegna a ciascuno il suo e insieme come norma di un sistema quale organizzazione di rapporti e di armonie, e quindi di tutele coerenti.

Questa ambivalenza può essere declinata anche nei termini di una doppia valenza tra la dimensione privata e quella pubblica di cui proprio il tavolare è emblematico e che si articola in un intreccio fra privatizza del diritto soggettivo e pubblicità organizzata dallo stato del diritto stesso con riflessi di diritto processuale privato. Scrive in sintesi Luigi Mengoni: «Il “principio di legalità”, che presiede al controllo, attribuisce all'iscrizione del diritto nel libro, autorizzata dal giudice tavolare, il valore di una dichiarazione di legittimità dell'atto sottostante, proveniente da un organo pubblico e rivolta alla generalità dei terzi, così che alla pubblicità è collegato un duplice effetto: l'effetto sostanziale della “pubblica fede” nella validità ed efficacia dell'atto, e conseguentemente nell'esistenza del mutamento giuridico dichiarato; l'effetto processuale della presunzione di titolarità in capo al soggetto a cui favore il diritto è iscritto (art. 6, co. 2 r.d. n. 499)».

La titolarità dei diritti sugli immobili, rappresentati dalle particelle nelle quali il territorio è suddiviso giuridicamente, già nel momento in cui si costituisce, è resa conoscibile a ogni terzo e quindi alla generalità. Ciò dirada le nebbie dell'incertezza in cui si alimenta la litigiosità, in quanto la pubblicità del tavolare dispensa dalla *probatio diabolica* della proprietà che nel resto d'Italia, dove vige il sistema delle trascrizioni, indebolisce inesorabilmente il proprietario immobiliare nella rivendica del suo diritto. Inoltre, la certezza del diritto valorizza il potere di disposizione, permettendo una più facile alienazione oppure un più facile accesso al credito come potrebbe ben dimostrare una storia economica delle regioni nelle quali agricoltori e piccoli imprenditori hanno potuto contare, ai fini della prestazione delle garanzie ipotecarie, su una facile prova della loro proprietà. La maggiore efficienza del sistema tavolare, nelle pagine di questa raccolta di scritti originati da un'indagine su tale

peculiarità dello statuto giuridico della proprietà fondiaria in Trentino, è del resto ulteriormente argomentata.

Già Jean Bodin scriveva che *nihil publicum esse potest ubi nihil sit privatum* esprimendo così l'idea di una correlazione fra dimensione pubblica e dimensione privata del diritto che contrasta con lo schematico abituale col quale si è soliti separare rigidamente diritto pubblico e diritto privato. Certamente la distinzione esiste e va mantenuta. Si tratta però di sottolineare che l'esistenza della trama dei rapporti fra privati e l'esigenza di tutelare i diritti dei privati costituisce uno dei presupposti dello stato stesso. L'esempio classico al riguardo è proprio quello della tutela, che lo stato deve organizzare, per consentire a ciascuno di esercitare le due facoltà essenziali inerenti al diritto di proprietà su un immobile: la facoltà di godere e la facoltà di disporre del diritto su quel bene. La formula «giurisdizione volontaria», con cui si descrive la pubblicità tavolare quale effetto di decreti del giudice tavolare, compendia questo concorso tra pubblico e privato in cui il magistrato, con la collaborazione dei conservatori tavolari, assicura alle iscrizioni quella pubblica fede tavolare senza la quale il sistema non potrebbe essere pensato.

Inoltre l'idea di confine nel tavolare rinvia agli stessi territori in cui esso si è sviluppato e al felice incontro tra tradizione giuridica e sua innovazione di cui tale sistema è frutto. Esso infatti si è forgiato nella *Mitteleuropa* attraverso il dialogo fecondo tra cultura giuridica latina e germanica non senza contributi del mondo slavo. I libri fondiari moderni, come noto, traggono la loro origine nel XIV sec. dalle *Landtafeln* nei territori di Boemia e Moravia, in latino *tabulae terrae*, da cui probabilmente è derivato il termine *Intabulatio*, e di qui intavolazione e *Intabulation*. Certo, la formula *Fiat intabulatio* si può ricondurre ad una fase remota nella formazione dei libri fondiari: per quanto risulta, essa veniva apposta ai decreti che ordinavano l'inserimento dell'atto di acquisto nella raccolta dei documenti, una sorta di registro immobiliare ordinato su base cronologica risalente alla fase precedente a quella moderna dell'iscrizione dei diritti. Ma il termine *Intabulatio* è ancora presente nell'attuale legge tavolare austriaca che lo utilizza infatti per designare proprio gli acquisti incondizionati di diritti (*Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 - § 8: Die grundbücherlichen Eintragungen sind: 1. Einverleibungen (unbedingte Recht-*

*serwerbungen oder Löschungen - Intabulationen oder Extabulationen), die ohne weitere Rechtfertigung...).*

*Intabulatio* ha dunque ancora un preciso e attuale significato legale e, in pari tempo, manifesta una rilevante capacità simbolica nel contesto mitteleuropeo. Perciò *Fiat intabulatio* ci è parso il titolo adatto a questo volume, ritenendo che tale espressione possa anzitutto suggellare sia la dimensione internazionale sia quella storica del diritto tavolare. Inoltre, l'espressione contiene anche l'auspicio che l'*intabulatio* continui. Naturalmente deve sempre essere aggiornata e resa in grado di apprestare il proprio servizio in favore della certezza dei diritti, della scioltezza degli scambi relativi ad essi, nonché della conoscenza, attraverso i diritti sui singoli beni immobili e le relative descrizioni, anche del territorio, e così ne faciliti la cura e la tutela. L'idea risalente, ma ancora attuale, e non di rado riproposta, di fare del tavolare una forma di pubblicità immobiliare da estendere in Europa rimane una buona idea; in questa prospettiva, il tavolare del Trentino e in generale delle ex province austriache costituisce un interessante laboratorio e un prezioso esempio di come tale strumento possa anche essere reso adattabile alle novità dell'economia contemporanea e in grado pure di inserirsi in un ordinamento quale quello italiano, caratterizzato da una ben diversa forma di pubblicità.

Il presente volume che ora è dato alle stampe è il frutto di un progetto di ricerca integralmente finanziato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Trento e Rovereto, alla quale i curatori desiderano esprimere un sincero ringraziamento.

## INTRODUZIONE

*«La bonne foi est, en effet, l'un des principes fondamentaux du système de publicité constitutive de droits. Et il se trouve qu'il est aussi un principe de justice. La sécurité et la justice vont-elles enfin trouver, grâce à lui, un terrain d'entente?»*

B. Tabbah, *Propriété privée et registre foncier*, II, Paris, 1950, p. 210

Lo studio che si presenta aspira ad offrire una rappresentazione generale e aggiornata del più importante lascito legislativo dell'Impero danubiano nei territori annessi all'Italia dopo la Grande Guerra: il sistema del libro fondiario.

Eccezionalmente la temperie politico-culturale di quell'epoca non condusse alla *debellatio* di tale istituto e anzi fu proprio la nuova amministrazione a portare a termine l'impianto dei libri, trovato solo agli inizi. Il legislatore era infatti consapevole della singolare raffinatezza ed efficienza di quelle regole, tanto da formulare e a lungo coltivare il proposito di estenderle al resto del Paese. Tale orientamento raccoglieva le sollecitazioni della cultura giuridica che, attraverso le voci dei Maestri della materia, già anni prima aveva invitato ad attingere ai sistemi germanici di pubblicità immobiliare.

Il pregio tecnico dei libri fondiari non si struttura peraltro come formalismo asettico, ma è costituito su una precisa e coerente scelta di valore: proteggere l'interesse generale in relazione a vicende che per natura non esauriscono il loro significato tra coloro che vi hanno preso parte. Come è stato scritto, il sistema tavolare rivela elettivamente la dimensione sociale dell'ordinamento giuridico, ovvero il trovarsi *in civitate* non solo del *ius*, ma pure degli *iura*. A ciò provvedono il principio dell'iscrizione e, in stretta connessione, il principio della pubblica

fede assicurando prevalenza a quanti hanno acquistato in buona fede sulle risultanze del libro.

I decenni trascorsi non hanno sostanzialmente intaccato la validità del sistema fino agli ultimi anni, quando l'incedere incalzante, spesso frettoloso, di innesti legislativi nel diritto generale ha lasciato indietro il diritto tavolare, rimasto in un isolamento pericoloso per la sua tenuta. Se gli scarti con la pubblicità della trascrizione non vengono colmati, inevitabilmente nel tempo il tutto si adombra.

Ecco allora che se non si vuole arrivare a contemplare il sistema tavolare come cimelio di quello che penna impareggiabile ha chiamato il mondo di ieri, occorre con prontezza mettere capo al coordinamento con il diritto comune e fare poi di tale urgente istanza un metodo costante.

In questo modo i libri fondiari non solo continueranno ad essere modello all'altezza dei bisogni della circolazione immobiliare, ma, come in queste pagine si è tentato di mostrare, potranno distinguersi come archetipo nel quale ricomporre un diritto comune europeo.

Trento, 25 luglio 2016

Lorenzo Marcolla    Carlo Rusconi

# LA PUBBLICITÀ TAVOLARE NELLA MODERNA CIRCOLAZIONE GIURIDICO-ECONOMICA

*Carlo Rusconi*

## PARTE I

### LINEAMENTI SISTEMATICI E COMPARATIVI PER UNA VALUTAZIONE DELL'EFFICIENZA DEI LIBRI FONDIARI

SOMMARIO: *1. La rilevanza della pubblicità immobiliare nell'attuale traffico giuridico-economico. 2. Il trasferimento dei diritti nel sistema tavolare. 3. Comparazione con l'ordinamento comune della trascrizione. 4. Comparazione con gli altri ordinamenti di tradizione germanica. 5. Proposte di riforma.*

#### *1. La rilevanza della pubblicità immobiliare nell'attuale traffico giuridico-economico*

Preliminarmente allo studio dell'ordinamento tavolare è indispensabile fare il punto sulla rilevanza della pubblicità immobiliare nell'attuale circolazione giuridico-economica: si tratta di accertare se la pubblicità sia un elemento che incida sul fluire dei traffici e se l'adozione in materia di un regime normativo in luogo di un altro sia un fattore neutro oppure un aspetto in qualche modo condizionante.

L'esigenza si fa più avvertita quando ci si accinge ad esaminare un sistema, quale i libri fondiari, che non solo investe un ambito territoriale limitato<sup>1</sup>, ma che introduce, se non l'unica, certo la più rilevante eccezione al principio dell'unità statale del diritto civile<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Circa il 5% del territorio nazionale e interessando il 2.4% della popolazione, secondo i dati esposti da C. BASSANESE, *L'istituto del libro fondiario o sistema tavolare*,

in *Riv. dir. tavolare*, 1985, 3, p. 73. Il Servizio del libro fondiario di Trento è competente, oltre che per i comuni della Provincia, anche per i piccoli centri bresciani di Magasa e Valvestino e per quello vicentino di Pedemonte.

<sup>2</sup> È opportuno ricordare che l'eccezione riguarda non l'attribuzione della competenza legislativa, ma il profilo sostanziale del contenuto dei precetti. Il r.d. 28 marzo 1929, n. 499 e l'allegata legge tavolare sono infatti stati prodotti dal legislatore statale, trovandosi così coerenti con le successive fonti costituzionali che riservano allo Stato la competenza in relazione all'ordinamento civile (come ora risulta espressamente dall'art. 117, co. 2 lett. l) Cost.; per una recente applicazione del principio con riferimento ad una legge della Provincia autonoma di Bolzano, cfr. Corte cost. 11 febbraio 2014, n. 19), mentre agli enti locali sono assegnate le sole funzioni amministrative di impianto e tenuta dei libri fondiari (per il Trentino-Alto Adige/Südtirol: art. 4, l. cost. 26 febbraio 1948, n. 5; per il Friuli-Venezia Giulia: art. 4, l. cost. 31 gennaio 1963, n. 1). Le regioni a statuto speciale e le province autonome possono peraltro disciplinare ambiti di diritto privato nella misura in cui ciò sia previsto dal rispettivo statuto (cfr. V. ROPPO, *Diritto privato regionale?*, in *Studi in onore di Cesare Massimo Bianca*, I, Milano, 2006, p. 342 s.). Quanto al merito della coesistenza di due regimi di segnalazione dei trasferimenti immobiliari, non vi sono ad oggi pronunce della Corte costituzionale, mentre la Corte di Cassazione (sentenza 23 marzo 1995, n. 3370) ha reputato infondata la questione di costituzionalità osservando che l'art. 6 Cost. accredita «la più ampia tutela della minoranze» e comprende pertanto anche «peculiari tradizioni giuridiche locali» quale è il sistema tavolare. Come si è osservato (M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, Milano, 2013, p. 10), tale argomento è però insoddisfacente per le terre tavolari diverse dall'Alto Adige/Südtirol. Potrebbe forse essere più appropriato il richiamo all'art. 5, co. 1 Cost. dove si prevede che «la Repubblica... riconosce e promuove le autonomie locali», prestandosi il riconoscimento di una particolare tradizione giuridica a «vivificare la partecipazione sociale, a rendere effettiva cioè la libertà dei singoli e dei gruppi» (così E. BERTI, *Sub art. 5 Cost.*, in *Comm. cost. Branca*, Bologna-Roma, 1975, p. 288). L'idea che possano dividersi questioni di legittimità costituzionale è respinta anche da G. SICCHIERO, *L'intavolazione*, in E. GABRIELLI, F. GAZZONI (a cura di), *Tratt. trascrizione*, III, Torino, 2014, p. 411. Un problema analogo si è di recente posto in Francia dove nell'Alsazia-Mosella permane, come meglio si vedrà in prosieguo, l'antico sistema prussiano di pubblicità, anche se in forme assai sbiadite. Nello specifico, si è dubitato della disposizione che ha imposto l'iscrizione nel registro fondiario, a pena di estinzione, delle servitù di fonte contrattuale esistenti prima del 1° gennaio 1900 (art. 6 l. 4 mars 2002, n. 2002-306). Il *Conseil constitutionnel* ha rigettato la questione con argomento che appare di singolare interesse, specialmente considerando la storia francese, cui sopra si accennerà; a giudizio della Corte (*Décision* 10 novembre 2011, n. 2011-193 QPC), l'obbligo di iscrizione può essere ascritto alle limitazioni della proprietà giustificate dall'interesse pubblico (secondo l'art. 2 della Dichiarazione dei diritti dell'uomo e del cittadino) posto che «la disposition contestée a été adoptée dans le cadre d'une ré-



In questo contesto il diritto tavolare potrà confermare la validità della sua struttura e magari guadagnare un significato maggiore, candidandosi a modello per l'Europa<sup>3</sup>, non per il solo fatto di continuare una tradizione, pur nobile, ma in quanto capace di affrontare la realtà con risposte efficienti.

Studiando dunque il problema del rapporto tra pubblicità immobiliare e circolazione della ricchezza, se la risposta venisse argomentata sulla base dell'esperienza storica, risulterebbe attestata con evidenza l'importanza che in questo campo ha la connessione tra forma giuridica e materia economica<sup>4</sup>.

Basterebbe richiamare il momento nel quale è scaturita la frattura tra sistema germanico e sistema francese<sup>5</sup>, riflessa nell'ordinamento italiano con la dialettica tra tavolare e pubblicità della trascrizione.

forme du livre foncier en Alsace-Moselle destinée à le moderniser et à assurer une meilleure information des tiers; qu'à cette fin, l'extinction des servitudes non inscrites au livre foncier contribue à la sécurité des transactions immobilières; qu'ainsi elle répond à un motif d'intérêt général». Sembra però condivisibile l'osservazione che il medesimo fine poteva essere raggiunto con una soluzione più equilibrata tra le diverse istanze, ovvero prevedendo non l'estinzione, ma l'inopponibilità delle servitù non iscritte ai terzi di buona fede (cfr. J.-J. BARBIERI, *Un régime de publicité foncière constitutif de droit est-il conforme à la Constitution?*, in *JCP G*, 2011, p. 1978). Simile principio era stabilito nella l. 25 luglio 1871, n. 95 di impianto dei libri fondiari nell'impero austriaco e si rinviene oggi nell'art. 28 l.r. Trentino-Alto Adige 1 agosto 1985, n. 3.

<sup>3</sup> Dal punto di vista formale si reputa che la previsione dell'art. 345 TFUE si riferisca anche alla pubblicità immobiliare quando lascia «del tutto impregiudicato il regime di proprietà esistente negli stati membri»; in realtà, pur indirettamente, l'Unione europea incide in misura significativa anche in questo ambito (cfr. H. PLOEGER, B. VAN LOENEN, *The European Real Estate Market – Transparency, Security and Certainty through registration by EuroTitle*, in S. VAN ERP, A. SALOMONS, B. AKKERMANS (a cura di), *The Future of European Property Law*, Munich, 2012, p. 185). Un recente studio sulle forme di trasferimento della proprietà in diversi paesi europei è stato condotto da A. PRADI (ed. by), *From Contract to Registration. An Overview of the Transfer of Immoveable Property in Europe*, in questi *Quaderni*, n. 19, 2015.

<sup>4</sup> La norma giuridica è infatti «componente strutturale dell'attività economica, condizionante e a sua volta condizionata, onde diritto ed economia costituiscono parti integranti e fra loro interdipendenti di un'unica realtà», come osserva L. MENGONI, *Forma giuridica e materia economica*, in *Diritto e valori*, Bologna, 1985, p. 155 s.

<sup>5</sup> Cfr. E. GIANTURCO, *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul diritto ipotecario*, in *Id.*, *Opere giuridiche*, I, Roma, 1947, p. 134 s.

Erano precisamente gli ultimi anni della Francia rivoluzionaria quando più fattori<sup>6</sup>, con ritmo incalzante, come talora avviene *in fine*, cospirarono a suscitare il principio del consenso traslativo, poi formalmente assunto dal *Code civil*, destrutturando il regime di pubblicità costitutiva degli acquisti immobiliari. Divenne così possibile conseguire diritti reali mediante il contratto, mentre il diritto comune, come la classicità romana, gli riconosceva solo effetti obbligatori, rimettendo ad un atto successivo il trasferimento; si congedò insomma la sequenza *titulus-modus adquirendi*. La nuova idea venne portata alle sue estreme implicazioni con riguardo ai diritti reali immobiliari: il *Code civil*, salve alcune eccezioni, non prevede infatti un sistema di segnalazione degli acquisti.

La pretesa di considerare l'alienazione di un diritto reale su immobile alla stregua di una vicenda soltanto relativa a venditore e acquirente è tuttavia inevitabilmente aporetica: le situazioni giuridiche che riguardano beni immobili riflettono infatti nel modo più chiaro l'essere del diritto *in civitate*, sicché non può essere obliterato l'interesse dei terzi alla conoscenza<sup>7</sup>. L'inadeguatezza di simile modello non rimase una questione speculativa, ma produsse presto esiti insostenibili nella vita eco-

---

<sup>6</sup> Risultarono importanti specialmente tre elementi. In primo luogo, l'intervento del legislatore che, dopo aver inizialmente conservato il requisito dell'iscrizione, con una legge del novembre 1798 investì la pubblicità immobiliare della funzione di opporre l'acquisto ai terzi. Nella prassi talune applicazioni, in particolare il costituito possessorio, avevano poi condotto a dissolvere la distinzione tra atto obbligatorio e disposizione del diritto (cfr. N. STOLFI, *La trascrizione nell'ordinamento italiano e francese*, in *Riv. dir. comm.*, 1978, I, p. 290). Furono infine assai influenti le suggestioni del giusnaturalismo e, in particolare, la celebrazione della volontà individuale (cfr. U. PETRONIO, *Vendita, trasferimento della proprietà e vendita di cosa altrui nella formazione del Code civil e dell'Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, in L. VACCA (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, Atti del Congresso Internazionale (Pisa-Viareggio-Lucca, 17-21 aprile 1990), Milano, 1991, I, p. 175 s.).

<sup>7</sup> Cfr. U. DROBNIG, *Transfer of property*, disponibile on line su SSRN ([http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1537164](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1537164)), 2010, p. 7; A. NICOLUSSI, *Il tavolare nel sistema della tutela dei diritti*, relazione al Convegno *Territorio + diritto = tavolare* (Rovereto, 7 novembre 2009), pubbl. da Prov. autonoma di Trento, s.d., p. 37 s.; H. DESCHENAUX, *Le registre foncier*, in *Traité de droit privé suisse*, vol. V, tome II - 2, Saint Paul Fribourg, 1983, p. 23.

nomica: l'incertezza dei domini arrestò la contrattazione immobiliare e determinò il crollo del credito fondiario<sup>8</sup>. Costretto dalla realtà, il legislatore francese rinunciò a considerare un dogma il consensualismo e apprestò la legge sulla trascrizione (l. 23 marzo 1855); il raccordo tra diritto sostanziale e pubblicità resta però un enigma teorico<sup>9</sup> e produce problemi applicativi ben noti a chi opera nel sistema di diritto comune della trascrizione<sup>10</sup>.

Il legame tra pubblicità immobiliare e sviluppo economico, proprio in una prospettiva di confronto tra libri fondiari e trascrizione, fu poi particolarmente avvertito dai giuristi del Regno Lombardo-Veneto che in più occasioni avevano sollecitato l'attuazione del sistema tavolare, denunciando lo squilibrio tra le esigenze dei traffici e le precarie regole ipotecarie di matrice francese<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> Cfr. N. STOLFI, *Il possesso e la proprietà*, in *Diritto civile*, vol. II, parte I, Torino, 1926, p. 490 s.; C. CROME, *Parte generale del diritto privato francese moderno*, trad. it. con note di A. Ascoli e F. Cammeo, Milano, 1906, p. 233.

<sup>9</sup> La letteratura sul tema è assai ampia; tra i principali studi vi sono G.P. CHIRONI, *Trattato dei privilegi, delle ipoteche e del pegno*<sup>2</sup>, II, Milano-Torino-Roma, 1918, p. 378 s.; C.A. FUNAIOLI, *La cosiddetta proprietà relativa*, in *Studi in onore di Cicu*, I, Milano, 1951, p. 379 s.; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, a cura di R. MOSCHELLA, M.C. ANDRINI, I, Milano, 1973, p. 118 s.; S. PUGLIATTI, *La trascrizione. L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità patrimoniale*, in G. GIACOBBE, M.E. LA TORRE (a cura di), *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, tomo 2, Milano, 1989, p. 177; G. GABRIELLI, *Sul modo di operare della pubblicità a norma dell'art. 2644 c.c.*, in *Riv. not.*, 2009, p. 355 s.; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in E. GABRIELLI, F. GAZZONI (a cura di), *Tratt. trascrizione*, Torino, 2012, vol. I, tomo II, p. 4 s.; U. DROBNIG, *Transfer of property*, cit., p. 7. Si spiega così come nella realtà il principio del consenso traslativo, a dispetto delle ampie formulazioni normative, investa un ambito assai ristretto, in Francia come in Italia (C. SAINT-ALARY HOUIN, *Le transfert de propriété depuis le Code civil*, in L. VACCA (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, I, cit., p. 220 s.; R. SACCO, G. DE NOVA, *Il contratto*<sup>3</sup>, I, in *Tratt. dir. civ. Sacco*, Torino, 2004, p. 879).

<sup>10</sup> Si pensi specialmente alla prova della proprietà, circa la quale si dirà *infra*, o alla consultazione dei registri, cui accenna A. CHIANALE, voce *Pubblicità immobiliare*, in *Digesto civ.*, XVI, Torino, 1997, p. 131, nel paragrafo significativamente intitolato *Trascrizione ed efficienza*.

<sup>11</sup> J. MATTEI, *I paragrafi del codice civile austriaco avvicinati dalle leggi romane, francesi e sarde*, II, Venezia, 1853, p. 344; A. CARABELLI, *Il diritto ipotecario vigente*

Infine, si potrebbe ricordare che nel primo Novecento la conservazione dell'ordinamento tavolare nelle "nuove province", come allora si usava dire, trovò ragione anche nell'intenzione del legislatore di estendere tale modello all'intero territorio nazionale<sup>12</sup>; i lavori preparatori del codice civile coltivarono questa prospettiva e soltanto pochi mesi prima della promulgazione, con ragioni vaghe e poco convincenti, il progetto venne abbandonato. Resta peraltro che le novità di maggior rilievo del c.c. vigente in materia di trascrizione traggono spunto dal diritto tavolare<sup>13</sup>.

Gli episodi richiamati, posti in significativi frangenti nella storia della pubblicità immobiliare, consentono di formulare due ipotesi in relazione ai quesiti da cui si sono prese le mosse.

Per un verso, emerge come i sistemi pubblicitari abbiano esercitato un'influenza considerevole per lo sviluppo della vita economica, per l'altro, il modello di derivazione germanica è stato oggetto di maggior apprezzamento in relazione alle esigenze dei traffici.

Tali conclusioni hanno però valore provvisorio. L'analisi storica, infatti, può portare a scorgere il formarsi di una tendenza nel passato, ma si arresta alle soglie della attualità: occorre allora accertare se siano valide anche nel tempo presente.

Una prima conferma potrebbe essere tratta dalla circostanza che la pubblicità immobiliare sia nel programma legislativo di importanti paesi di *civil law* come di *common law*.

Tra gli esempi più importanti vi è il Regno Unito: a seguito di un imponente studio della *Law Commission*<sup>14</sup>, è stata approvata nell'anno 2002 la nuova legge sulla pubblicità immobiliare (*Land Registration*

*nel Regno Lombardo-Veneto trattato in relazione alla universale giurisprudenza*, Milano, 1856, I, p. 81.

<sup>12</sup> Relazione al r.d. 4 novembre 1928, n. 2325 – Disposizioni per l'unificazione legislativa nei territori annessi al Regno, in *G.U.*, n. 257, 1928, p. 5375.

<sup>13</sup> Si tratta della trascrizione delle domande giudiziali nei casi di cui ai nn. 6 cpv., I parte, 7 e 9 dell'art. 2652 c.c. Cfr. L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*<sup>3</sup>, Milano, rist. 1994, p. 296 s.

<sup>14</sup> Law Commission, *Land Registration for the 21st century: a conveyancing revolution*, London, 2001 (pubblicato anche *on line* sul sito [www.lawcom.gov.uk](http://www.lawcom.gov.uk)).

*Act 2002*)<sup>15</sup>. Da allora la materia rimane oggetto di peculiare attenzione e si prevede la pubblicazione entro il 2017 di un nuovo rapporto diretto all'approfondimento ed eventualmente alla proposta di riforma di taluni profili della nuova disciplina particolarmente importanti per i riflessi economici (come i mutui).

In Europa continentale emerge il caso della Svizzera, dove pure vige un sistema di impronta germanica, con interessanti tratti di originalità. Le autorità sono anzitutto impegnate nella procedura, complessa e onerosa, di passaggio dai registri cantonali a quello federale, dotato di pubblica fede<sup>16</sup>. Nell'aprile dell'anno 2014 è stato da ultimo presentato in parlamento un disegno di riforma del registro fondiario federale che ne consenta l'ammodernamento tecnologico<sup>17</sup>.

Recentemente anche il legislatore italiano ha dato corso ad alcuni interventi in materia, dimostrando in particolare una maggiore consapevolezza dell'importanza del coordinamento tra registri immobiliari e catasto. Invero, l'organizzazione dei registri su base personale non ha sollecitato nel diritto comune il raccordo tra descrizione fisica e descrizione giuridica dei beni immobili, sicché di frequente le rispettive risultanze non sono in pari. Ponendo rimedio a tale discrasia, è stato previsto<sup>18</sup> che il notaio, al momento di stipulare atti con cui si dispone di di-

---

<sup>15</sup> Per un'essenziale presentazione dei contenuti della riforma, L. CHAMBERLAIN, *The Land Registration Act 2002: a "Conveyancing Revolution"*, parti I e II, in *NLJ*, 2002, p. 1093 s. e 1145 s.

<sup>16</sup> Come prevede l'art. 38 tit. fin. CCS; al 31 dicembre 2014 il registro fondiario federale risulta impiantato in circa l'86% dei comuni. Per il vero, con riguardo ai registri cantonali tuttora vigenti, bisogna distinguere, secondo quanto dispone l'art. 48 tit. fin. CCS, tra quelli equiparabili al registro federale e quelli, la maggior parte, cui possono essere riconosciuti solo effetti limitati (ne è esempio il registro fondiario transitorio ticinese, organizzato su base personale). Cfr. P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*<sup>5</sup>, I, Berne, 2012, p. 206 s.

<sup>17</sup> Messaggio del 16 aprile 2014 concernente la modifica del Codice civile svizzero (Atti dello stato civile e registro fondiario). Il progetto segue importanti riforme attuate negli ultimi anni, ovvero la legge dell'11 novembre 2009 che ha introdotto la «cartella ipotecaria registrata» (*Register-Schuldbrief*), oltre a talune modifiche in materia di diritti reali, nonché l'ordinanza del 23 settembre 2011 che ha totalmente rinnovato la disciplina di tenuta del registro fondiario.

<sup>18</sup> Art. 29, comma 1-bis l. 27 febbraio 1985, n. 52, come introdotto dall'art. 19, co. 14 d.l. 31 maggio 2010, n. 78 conv. nella l. 30 luglio 2010, n. 122.

ritti reali su immobili urbani, debba verificare la conformità tra i dati catastali e le trascrizioni nei registri immobiliari; si tratta di una disposizione rilevante non solo dal punto di vista applicativo, ma anche per l'orientamento generale sotteso: gli adempimenti richiesti dalla norma, infatti, «sembrano in parte fuoriuscire dal comune interesse delle parti, per assurgere ad interesse ultraindividuale, non più, quindi, rimesso alla sola disponibilità dei privati»<sup>19</sup>.

Più di recente, è stata disposta la revisione generale del catasto dei fabbricati assumendo come unità di consistenza la superficie in metri

---

<sup>19</sup> M. 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.*, 2010, p. 374 ove pure si richiamano alcune questioni tuttora incerte in relazione all'interpretazione della norma. Si tratta segnatamente di due aspetti. In primo luogo, si discute se la verifica di conformità implichi il controllo ventennale delle trascrizioni oppure possa limitarsi all'esame delle ultime risultanze. Inoltre è controverso quali conseguenze comporti il riscontro del mancato allineamento tra catasto e registri nonché la stipulazione di un atto in presenza di tale difetto (ivi, p. 375 s.). La norma è stata di recente oggetto di una controversia tavolare. Più precisamente, la questione ha riguardato il profilo oggettivo della verifica di conformità, ovvero la previsione che l'atto contenga, a pena di nullità, il «riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale» (art. 29, co. 1-bis l. n. 52/1985). Ora, nel caso di specie, le parti si erano limitate ad un generico rinvio alla planimetria catastale senza fornire alcuna indicazione atta ad identificarla in modo preciso. Rilevato tale difetto, il Giudice tavolare ha dichiarato la nullità dell'atto e ne ha rifiutato l'iscrizione nel libro fondiario; in sede di reclamo, è stata confermata la nullità dell'atto, ma inopinatamente ne è stata disposta l'intavolazione sulla base del rilievo che l'art. 29, co. 1-bis non prevede la sanzione della non trascrivibilità (Trib. Udine decr. 29 gennaio 2015, in *Giur. it.*, 2015, p. 1095 s. con nota di A. BERNES, *Conformità catastale dell'immobile e pubblicità: nullità dell'atto e sistema tavolare*). La decisione deve essere disapprovata anzitutto in punto di stretto diritto: l'art. 94, co. 1 n. 4) l.t. impone infatti di respingere la domanda di iscrizione quando risultino carenti i requisiti prescritti dalla legge. Particolarmente grave è poi la mancanza di consapevolezza sistematica che si rivela: l'autorizzazione all'iscrizione di un atto – la cui nullità è stata dichiarata – si pone in irridimibile contraddizione con la funzione precipua dell'ordinamento tavolare, attuata proprio dal controllo giudiziario, di garantire l'affidamento sulla validità di ciò che è iscritto.

quadri<sup>20</sup>. Ora, è pur vero che il catasto è altro, per struttura e funzione, dai registri immobiliari; tuttavia è altrettanto certo, e il sistema tavolare lo dimostra, che il funzionamento dei secondi dipende dall'aggiornamento del primo. Inoltre, nel caso italiano, la revisione del catasto si presta a realizzare la fondamentale istanza di giustizia tributaria<sup>21</sup>.

A questo punto potrebbe peraltro muoversi l'obiezione che gli esempi menzionati, per quanto rilevanti, abbiano carattere episodico, ovvero siano legati a particolari contesti nazionali; in realtà, sembra invece vero che si tratti di indici che confermano e rimandano alla generale importanza che sta guadagnando la pubblicità immobiliare nel tempo presente<sup>22</sup>.

Ad esempio, in ambito europeo, la Commissione ha pubblicato nel 2007 un libro bianco sull'integrazione del credito ipotecario, sollecitata dal riscontro che il volume dei mutui ipotecari per finalità residenziale corrisponde al 47% del Pil europeo<sup>23</sup>; una parte del documento è poi

---

<sup>20</sup> Art. 2 l. 11 marzo 2014, n. 23. In attuazione delle deleghe conferite da tale norma, è stato emanato il d.lgs. 17 dicembre 2014, n. 198 relativo al funzionamento delle commissioni censuarie. La previsione riguarda anche i territori dove sono impiantati i libri fondiari. In merito, il citato art. 2, al co. 1 lett. f) estende la delega al governo a «riformare, d'intesa con la regione autonoma Friuli-Venezia Giulia, la disciplina della notificazione degli atti tavolari», dimenticando che i libri fondiari sono impiantati anche nelle provincie di Trento e Bolzano. Una proposta di legge sul medesimo tema risulta pendente alla Camera (AC n. 1377 presentata il 13 luglio 2013).

<sup>21</sup> Cfr. A. GALOPPINI, *Catasto e pubblicità immobiliare: un problema irrisolto*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1996, p. 71 s.

<sup>22</sup> L'interesse è del resto particolarmente vivo anche nei paesi in sviluppo economico; per il caso della Cina, J. PALOMAR, *Land tenure security as a market stimulator in China*, in *Duke J. Comp. & Int'l L.*, 2002, p. 7 s.

<sup>23</sup> Una recente ricerca condotta negli Stati Uniti è pervenuta alla conclusione che, pur dopo la crisi dei mutui, la proprietà edilizia non solo continua a costituire la più diffusa fonte di ricchezza, ma che ad essa possono pure associarsi rilevanti positivi riflessi di natura sociale. «The *desire* to own persist... The implication is that policy interventions are needed to make sure that people can pursue this desire in a fair, safe, and informed way with their eyes open about the risks as well as the potential benefits of homeownership», J. MOLINSKY, E.S. BELSKY, C.E. HERBERT, *Introduction: Balancing Access, Affordability, and Risk after the Housing Crisis*, in ID. (a cura di), *Homeownership built to last*, Washington, 2014, p. 17 s. La realizzazione di tale proposito dipende in modo decisivo anche dall'efficienza del sistema di pubblicità immobiliare.

dedicata in modo specifico alla funzione della pubblicità immobiliare ed enuncia diversi ambiziosi impegni.

In un orizzonte ancor più ampio, la Banca mondiale, dalle prime edizioni del rapporto *Doing Business*, sta prendendo in esame, sotto diversi profili, i regimi di pubblicità immobiliare adottati nei vari paesi, quale fondamentale elemento per favorire la crescita economica<sup>24</sup>.

Proprio traendo spunto da una di queste indagini, il Consiglio nazionale del Notariato ha formulato una proposta di riforma della trascrizione che assume come archetipo diversi istituti della legge tavolare<sup>25</sup>. Pur se rispetto al merito della disciplina si possono formulare talune riserve<sup>26</sup>, risulta nondimeno rilevante che l'ordinamento del libro fon-

---

<sup>24</sup> Da ultimo, THE WORLD BANK, *Doing business 2015. Going beyond efficiency*, Washington, 2014, p. 60 s. e p. 66 dove si conclude affermando che «providing a sound property registration system is a first step toward improving access to credit». Sempre in una prospettiva di analisi economica del fenomeno giuridico, con un giudizio di apprezzamento sul sistema tedesco, U. MATTEI, *Basic principles of property law. A Comparative Legal and Economic Introduction*, Westport-London-Greenwood, 2000, p. 104 s.

<sup>25</sup> Consiglio nazionale del Notariato, *Nuove regole per la proprietà immobiliare tra semplificazioni e garanzie*, disponibile *on line* sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), 2012. Ad esempio, dalla coerenza tra registri immobiliari e catasto si trae un effetto analogo a quello dell'art. 6 r.d. 499/1929; si propone di sottoporre l'opponibilità dell'usucapione all'onere della trascrizione, analogamente all'art. 5 r.d. 499/1929; il divisato «atto di successione» si conforma largamente al certificato di eredità e di legato.

<sup>26</sup> Piuttosto opinabile sembra soprattutto il proposto nuovo art. 1159-ter con il quale si introduce «una nuova forma di usucapione c.d. tavolare..., che prescinde dal possesso effettivo, ed ha quale suo presupposto principale il c.d. “possesso tavolare”» (ivi, p. 47). La disposizione assicura all'immediato acquirente la salvezza del diritto ottenuto *a non domino* una volta decorsi venti anni dalla trascrizione, anche in mancanza di possesso e di titolo idoneo, purché fosse in buona fede e si possa riscontrare la continuità delle registrazioni e la loro conformità ai dati catastali. Vi è tuttavia che il concetto di possesso tavolare come possesso legale dipende dal valore probante del libro maestro e non appartiene invece alle trascrizioni, secondo un antico insegnamento (F.S. NIPPEL, *Commento sul codice civile generale austriaco*, tomo VIII, sez. II, Pavia, 1842, p. 643 s.). Inoltre, nel confronto con il diritto positivo delle nazioni che conoscono la figura dell'usucapione tavolare, si osserva che la conservazione del diritto esige anche il possesso come potere di fatto (J. KOHLER, sub § 900 BGB, in *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*<sup>6</sup>, VI, München, 2013, Rn. 3; in Svizzera: art. 661 CCS, cfr. P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*<sup>3</sup>, II, Berne, 2002, p. 76 s.).



diario continui a rappresentare un riferimento accreditato per i trasferimenti immobiliari.

L'esame del rilievo attuale della pubblicità immobiliare non sarebbe peraltro completo se si trascurassero alcune iniziative di coordinamento già promosse, anche con il sostegno delle istituzioni europee, come il progetto *European Land Information Service (Eulis)* o la *European Land Registry Association (Elra)*, cui ha aderito il servizio del libro fondiario della Provincia autonoma di Trento<sup>27</sup>. Attraverso la banca dati *Eulis* è possibile accedere ai registri immobiliari degli stati aderenti. *Elra* consiste invece in un'associazione volta a promuovere lo studio dell'incidenza dei regimi pubblicitari sulla proprietà e sugli investimenti.

Simili esperienze, quasi empiriche, sembrano destinate a precedere, ancora per lungo tempo, più incisive forme di armonizzazione in Europa. Invero, il *Draft common frame of reference (Dcfr)*, che ha rappresentato la proposta più completa di integrazione del diritto civile europeo, si era arrestato precisamente davanti al trasferimento dei diritti reali immobiliari, rilevando che allo stato, non tanto difficoltà tecniche, quanto ragioni di natura politica impedivano di divisare una soluzione comune<sup>28</sup>. L'attuale fase regressiva nel processo di costruzione europea che ha portato all'abbandono prima del *Dcfr*, poi dei suoi epigoni minori<sup>29</sup>, non esime tuttavia dalla ricerca di una soluzione valida che, quando

---

<sup>27</sup> Per un approfondimento su queste due iniziative, cfr. C.E. GRIFFIN, *Por favor, get your bulldozer away from my villa: an analysis of the nascent european land registry association's cross-border electronic conveyancing project*, in *Suffolk Transnat'l L. Rev.*, 2013, p. 89 s.

<sup>28</sup> C.V. BAR, E. CLIVE (a cura di), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full edition*, Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group), München, 2009, V, p. 4385, pur se con riferimento alle cose mobili.

<sup>29</sup> Sul tema, cfr. C. CASTRONOVO, *Armonizzazione senza codificazione. La penetrazione asfittica del diritto europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2013, p. 905 s.; ID., *Sulla proposta di regolamento relativo a un diritto comune europeo della vendita*, ivi, 2012, p. 289 s.; ID., *L'utopia della codificazione europea e l'oscura Realpolitik di Bruxelles. Dal DCFR alla proposta di regolamento di un diritto comune europeo della vendita*, ivi, 2011, p. 837.

le circostanze lo consentiranno, possa trovare la più ampia condivisione; a questo ruolo può aspirare il sistema italiano del libro fondiario.

Risulta a questo punto possibile trarre conclusioni attendibili in relazione ai due aspetti che ci si è proposti di accertare prendendo le mosse dell'indagine: la disciplina della pubblicità immobiliare si rivela oggi elemento primario per la crescita economica e l'accesso al credito; l'idoneità a questi scopi è tanto maggiore, quanto più i registri immobiliari assicurano certezza ai titoli e perciò stabilità agli acquisti. Nel caso italiano, grazie al controllo giudiziario e alla conseguente attribuzione di pubblica fede alle scritture – caratteri che verranno descritti nel paragrafo successivo – il sistema tavolare continua a distinguersi per tali proprietà, tanto da essere reputato modello per orientare il diritto generale della trascrizione.

## *2. Il trasferimento dei diritti nel sistema tavolare*

Mettendo a confronto la trascrizione e il regime tavolare, si tende a presentare come principali differenze l'organizzazione dei registri e l'elemento finale di perfezionamento della fattispecie traslativa. Simili rappresentazioni colgono certamente i tratti di originalità che con maggior immediatezza sporgono in relazione ai libri fondiari, ma non attingono l'essenza della disciplina. Si potrebbe dire, evocando paesaggi delle terre tavolari, che in questo modo si traccia il confine del territorio, permettendo di distinguere le Dolomiti dalle altre formazioni alpine, ma non si spiega perché le Dolomiti splendano con quelle tinte uniche e inconfondibili, occorrendo a tal fine un'indagine più approfondita che esamini la composizione della roccia.

In realtà, la stessa affermazione per cui l'ordinamento fondiario derogava al principio consensualistico alla stregua dei diritti germanici non è precisa<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Anche con riferimento al binomio principio dell'iscrizione-registri a base reale, occorre formulare qualche osservazione. Si è infatti messa in discussione l'idea che il principio dell'iscrizione sia un componente indispensabile del sistema tavolare (cfr. G. GABRIELLI, *Lineamenti di una comparazione fra il sistema della trascrizione e l'ordinamento tavolare*, in *Atti del Convegno di studio sui problemi del Libro Fondiario* (Trie-

Occorre quindi procedere anzitutto alla corretta descrizione della sequenza traslativa nel diritto tavolare e a tal fine rimane fondamentale l'opera di Luigi Mengoni che per primo espone un'elaborazione sistematica della materia.

Il dato normativo da cui prendere le mosse è l'art. 2, co. 1 r.d. n. 499/1929 secondo cui «il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con la iscrizione del diritto nel libro fondiario». La norma sottrae l'ordinamento tavolare al principio del consenso traslativo, espresso dall'art. 1376 c.c., ma la deroga non conduce a riprodurre quanto avviene nel diritto austriaco, tedesco e svizzero. Salvo quanto si osserverà in seguito con riguardo all'Austria, tali ordinamenti, infatti, hanno conservato un'idea negoziale di *traditio*, così come venne elaborata da von Savigny<sup>31</sup>, sicché il trasferimento della titolarità di un diritto esige, almeno formalmente, due atti: il primo, di natura contrattuale, ha effetti soltanto obbligatori e impegna l'alienante a disporre del diritto; il successivo atto realizza il modo di acquisto e attua effettivamente la disposizione. Quando si tratta di diritti reali immobiliari, occorre poi l'iscrizione nel libro fondiario.

La legge tavolare si distingue in quanto elimina il negozio di trasferimento presentando così un modello meno macchinoso: al titolo sono riconosciuti non solo effetti obbligatori, ma anche efficacia reale, la quale tuttavia si manifesta non immediatamente alla conclusione del contratto, ma solo con l'intavolazione<sup>32</sup>.

---

ste, 18-19 ottobre 1974), pubblicato da Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia, s.d., p. 37 s.). L'esperienza storica e il dato comparatistico non supportano però tale tesi. Quanto al primo profilo, si è accertato, proprio con riguardo all'esperienza austriaca, che l'essenza del sistema, ovvero il principio di pubblica fede è maturato in una con l'iscrizione dei diritti nei libri (L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*<sup>3</sup>, cit., p. 93 nota 197); parimenti, nel confronto con altri ordinamenti vigenti, è significativo il caso della Francia: l'introduzione del principio consensualistico, all'indomani della prima guerra mondiale, nelle regioni dell'Alsazia-Mosella, ove erano esistenti i libri fondiari secondo le leggi prussiane, ha tolto alle registrazioni l'attributo della pubblica fede.

<sup>31</sup> F. RANIERI, *Brevi note sull'origine della nozione di negozio reale ed astratto*, in *Revue d'histoire du droit*, 1970, p. 47 s.

<sup>32</sup> L. MENGONI, *Problemi di diritto tavolare nel quadro dell'ordinamento italiano*, in *Atti del convegno di studio sui problemi del libro fondiario* (Trento, ottobre 1971), Trento, 1972, p. 28 s.; ID., *Caratteristiche generali del sistema tavolare italiano in*

Si tratta di una soluzione del tutto originale, ma non aliena a quelle che si ispirano al principio dell'iscrizione: un «diritto tavolare tipicamente italiano»<sup>33</sup>, manifestazione dell'incontro tra la cultura giuridica tedesca e quella francese.

Con un più ampio sguardo alle due grandi famiglie europee, dell'iscrizione e della trascrizione, sembra che al tavolare si possa riconoscere il singolare pregio, da ricordare quando verrà il tempo dell'armonizzazione, di offrire una disciplina che «non si identifica con alcuna di esse e però consente a ciascuna di identificarsi»<sup>34</sup>, almeno per alcuni tratti.

Come si avrà modo di osservare, tale peculiare struttura ha inoltre permesso all'ordinamento tavolare di rispondere alle sollecitazioni della modernità, mentre i sistemi austro-germanici hanno talora esibito rigidità non superabili.

Se questo è il meccanismo di trasferimento dei diritti, resta tuttavia da cogliere ancora l'essenza del sistema tavolare, ovvero, per riprendere

*raffronto a quello austriaco*, in *Il sistema transfrontaliero del libro fondiario. Atti del Convegno sul sistema tavolare* (Gorizia, 16-17 aprile 1999), Trieste, 2001, p. 29 s. È difficile stabilire se il legislatore fosse pienamente consapevole di tale fondamentale tratto innovativo. Nei lavori preparatori [cfr. Senato del Regno-Camera dei deputati, *La legislazione fascista 1929-1934 (VII-XII)*, Roma, p. 198] e nella prima dottrina (M. BRESCH, *Le nuove leggi sui libri fondiari per la Venezia Giulia e Trentino-Alto Adige. Commento teorico-pratico al R.d. 28 marzo 1929 n. 499*, Padova, 1932, p. 23 s.; M. BIASI, *Del libro fondiario in generale*, in *Conferenze in tema di diritto tavolare*, a cura del Ministero di Grazia e Giustizia, Roma, 1940, p. 38; S. PUGLIATTI, *La pubblicità nel diritto privato*, Messina, 1944, p. 113 s. (ove si rileva come la pubblicità incida propriamente sull'efficacia e non sulla validità dell'atto); S. QUARANTOTTO, *L'istituto del libro fondiario ovvero il sistema tavolare di pubblicità vigente nelle nuove provincie d'Italia*, Trieste, 1963) si tende infatti ad evidenziare la continuità con l'ordinamento austriaco mediante la conservazione del principio dell'iscrizione, ma non vi sono riferimenti al superamento del negozio dispositivo.

<sup>33</sup> Secondo la felice espressione di G. FALQUI MASSIDDA, *Il sistema tavolare italiano e la trascrizione. Trattazione e prospettive per una riforma «vera» del sistema della trascrizione in Italia*, Rovereto, 1988, p. 208.

<sup>34</sup> Come ebbe a notare con riguardo ai Principi di diritto europeo dei contratti, C. CASTRONOVO, *Un contratto per l'Europa*, prefazione all'edizione italiana dei *Principi di diritto europeo dei contratti. Parte I e II*, Milano, 2001, p. XVI.

la metafora sopra introdotta, ciò che compone la roccia dolomitica conferendole quei particolari colori.

L'autentico cardine dell'ordinamento dei libri fondiari deve essere ricercato nel principio di pubblica fede (*materielles Publizitätprinzip; Vertrauensprinzip*): decorso breve tempo dalla pubblicità, i terzi possono considerare come certa la titolarità del diritto in capo al soggetto iscritto<sup>35</sup>.

Si tratta della differenza più rilevante con il sistema della trascrizione, che, essendo pubblicità di titoli, non definisce la questione della titolarità dei diritti<sup>36</sup>.

Come noto, tale effetto viene conseguito ponendo il procedimento tavolare sotto il controllo dell'autorità giudiziaria che verifica i titoli prodotti e ordina l'iscrizione nel libro.

Tale sequenza, e specialmente l'accertamento giurisdizionale<sup>37</sup>, potrebbe a tutta prima apparire un fattore di complicazione e di rallenta-

---

<sup>35</sup> Cfr. M. BRESCH, *Le nuove leggi sui libri fondiari per la Venezia Giulia e Tridentina*, cit., p. 62 s.; L. MENGONI, *Problemi di diritto tavolare nel quadro dell'ordinamento italiano*, cit., p. 34 s.; C. CASTRONOVO, *Acquisto «a non domino» e pubblica fede in tema di regolarizzazione del titolo di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1971, p. 1159 s. Nella dottrina austriaca, cfr. F. GSCHNITZER, *Österreichisches Sachenrecht*<sup>2</sup>, a cura di C. FAISTENBERGER, H. BARTA, G. CALL, B. ECCHER, Wien, 1985, p. 40 s. La questione ha riflessi anche di natura costituzionale, come dimostra il dibattito nella dottrina tedesca. Cfr. G. PETRELLI, *Trascrizione immobiliare, Costituzione repubblicana e Convenzione europea dei diritti dell'uomo*, in *Pubblicità degli atti e delle attività*, Atti dell'VIII Convegno nazionale Sisdic (3-5 aprile 2013), Napoli, 2014, p. 54 s.

<sup>36</sup> La trascrizione dell'acquisto non corrisponde infatti alla titolarità del diritto e la relativa prova, come più ampiamente si vedrà nel paragrafo n. 3, esige un onere – giuridico ed economico – assai più impegnativo. Al pari del diritto comune, non godono peraltro dell'attributo di pubblica fede le mappe e perciò l'estensione del bene oggetto del diritto (cfr. M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, cit., p. 35). Simile effetto si trovava invece nella legislazione coloniale italiana che in materia di pubblicità immobiliare aveva prescelto il modello del libro fondiario.

<sup>37</sup> Si tende a qualificare il giudizio tavolare come procedimento di volontaria giurisdizione (cfr. M. CUCCARO, *Lineamenti di diritto tavolare*, Milano, 2010, p. 70 ed ivi riferimenti); l'idea è peraltro messa in discussione, cfr. P. PAJARDI, M. GALIOTO, *I procedimenti camerali*, Milano, 1992, p. 289; G. GABRIELLI, F. TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*<sup>2</sup>, Milano, 1999, p. 628 s.; R. ZANCAN, *Problemi processuali tavolari*, in G. GIATTI (a cura di), *I quaderni di Novacella*, Raccolta delle relazioni tenute nell'incontro di studio sul sistema tavolare (Novacella di Bressanone, 17 settembre

mento rispetto al diritto generale; in realtà, ad un'analisi più accurata risulta che il controllo giurisdizionale non solo non pregiudica la speditezza dei trasferimenti<sup>38</sup>, ma introduce un contributo assai apprezzabile alla stabilizzazione della circolazione giuridica potendo anticipare l'accertamento di situazioni patologiche del titolo<sup>39</sup>.

---

1994), I, 1994, p. 39 s. che parla di giurisdizione necessaria e propone di introdurre una forma di reclamo «nell'interesse oggettivo del libro dato all'Ispettorato Regionale».

<sup>38</sup> Tra i paesi finora considerati, secondo i dati messi a disposizione nel rapporto *Doing Business 2015*, cit., la minor celerità si registra infatti in Francia dove occorrono mediamente 49 giorni. In relazione agli ordinamenti germanici spicca un notevole scarto tra l'Austria (20,5 giorni) e la Germania (40 giorni). Si distinguono l'Italia e la Svizzera, che singolarmente hanno diversi ordinamenti pubblicitari, con soli 16 giorni. I dati in esame si spiegano come conseguenza non solo delle diverse regole sostanziali, ma sono anche in funzione dell'efficienza dell'amministrazione e in particolare dell'avanzamento nell'introdurre procedure di registrazione informatica. In questa prospettiva, rispetto al tavolare italiano, risulta particolarmente importante il potere attribuito ai conservatori di disporre «l'emissione del decreto tavolare per determinati atti o categorie di atti» (art. 95 *bis* l.t., introdotto dall'art. 34 l. 24 novembre 2000, n. 340).

<sup>39</sup> L'estensione dei poteri di indagine del giudice tavolare è un tema che ha ricevuto un'attenzione non proporzionata alla sua importanza. Uno dei profili più rilevanti è quello del controllo del requisito della «valida causa», prescritto dall'art. 26, co. 2 l.t. in relazione alle iscrizioni di acquisto o modificazione di diritti tavolari. In questa sede è peraltro possibile solo accennare al dibattito. L'idea tradizionale professa che il giudice tavolare debba limitarsi ad un accertamento formale del titolo, ovvero se «il documento enunci, si da renderne possibile il successivo controllo sostanziale, la causa dell'effetto traslativo o modificativo voluto» (G. GABRIELLI, F. TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*<sup>2</sup>, cit., p. 384). Simile interpretazione deprime le possibilità applicative della norma che dalla stessa lettera emergono e che si intonano perfettamente con la funzione del giudizio tavolare. Invero, non vi sono ragioni per affermare che l'apprezzamento sulla validità della causa possa essere condotto assumendo parametri diversi dalle regole generali del c.c. cui la l.t. non deroga. Così, con riguardo ai contratti, una causa può dirsi valida quando sono rispettati i limiti fissati dagli artt. 1343 e 1344 c.c.: se emergesse dagli atti una frode alla legge, il giudice potrebbe dunque accertarla. L'unico limite, derivante dalla natura del giudizio, è che al giudice non sono attribuiti poteri inquisitori o istruttori, ma deve limitare la sua indagine a quanto prodotto in atti; in altre parole, «le fonti del convincimento del giudice tavolare sono... limitate allo stato degli atti», ma entro tale dimensione non sussiste «un limite nella qualità del proprio apprezzamento», come osserva F. TOMMASEO, *Interpretazione della domanda e poteri del giudice nel procedimento tavolare; riflessioni in margine all'iscrizione d'un diritto di palco teatrale*, nota a App. Trieste, 16 luglio 1982 (decr.), in *Riv. dir. tavola-*

Il principio dell'iscrizione, secondo quanto dispone l'art. 2 r.d. 499/1929, riguarda i soli atti tra vivi; non vi sono sottoposti gli acquisti extratavolari e quelli per causa di morte, pur essendo oggetto di pubblicità tavolare<sup>40</sup>.

---

re, 2, 1985, p. 27 s. Accreditando tale tesi, il sistema tavolare potrebbe mettere a partito il principio di pubblica fede impedendo la circolazione di situazioni giuridiche instabili. L'idea sembra venire accreditata dalla dottrina più recente, seppur in un'atmosfera ancora non del tutto definita (cfr. G. SICCHIERO, *L'intavolazione*, cit., p. 504; M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, cit., p. 150 s.; O. MENEGÙS, L. BATTISTELLA, *Guida pratica al sistema tavolare*, Milano, 2012, p. 131; A. NICOLUSSI, *Il tavolare nel sistema della tutela dei diritti*, cit., p. 52 s.; un'apertura sembra potersi scorgere anche nella trattazione ultima di G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. dir. civ. Sacco*, Torino, 2012, p. 189 dove si rileva che «il riferimento alla “valida causa” deve intendersi comprensivo di tutti i requisiti sostanziali di validità del titolo, purché “visibili”, risultanti cioè da un esame soltanto documentale»). Anche nella letteratura austriaca, con riferimento alla corrispondente disposizione, è stata espressa l'opinione che l'esame della causa non possa limitarsi ad una verifica nominale, bensì «hat auch eine inhaltliche Prüfung zu erfolgen, zumal § 26 Abs. 2 GBG einen “gültigen Rechtsgrund” verlangt», J.C.T. RASSI, *Grundbuchsrecht*<sup>2</sup>, Wien, 2013, p. 52 s. Nel diritto italiano un esempio applicativo potrebbe essere quello della peregrina figura dell'atto di destinazione introdotta dall'art. 2645 *ter*, non ricordato alla legge sui libri fondiari. A riguardo, l'ordinamento generale patisce una contraddizione: per un verso, si condivide l'idea che occorra una verifica seria della meritevolezza della causa (S. BARTOLI, *Trust e atto di destinazione nel diritto di famiglia e delle persone*, Milano, 2011, p. 162) e si temono gli inconvenienti che derivano dal mancato controllo (R. TRIOLA, *Della tutela dei diritti. La trascrizione*<sup>3</sup>, in *Tratt. dir. priv.* diretto da M. Bessone, IX, Torino, 2012, 192 s.), per l'altro tuttavia si è consapevoli della carenza dei mezzi a disposizione, non risultando il rogito notarile adeguato (F. GAZZONI, *Osservazioni sull'art. 2645-ter c.c.*, in *Giust. civ.*, 2006, II, p. 171 s.). Il sistema dei libri fondiari ha invece nel procedimento tavolare uno strumento congeniale e sarebbe così paradossale non trarne profitto. Un'altra prospettiva in cui il giudice tavolare potrebbe proficuamente esercitare i suoi poteri è quella della valutazione della natura mobiliare o immobiliare del bene, resa problematica dalla modernità, come nel caso degli impianti fotovoltaici. Cfr. A. NICOLUSSI, *Superficies “soli” cedit? Sistema tavolare e pubblicità degli impianti fotovoltaici*, in *Il diritto tavolare tra novità e prassi*, Atti del convegno (Rovereto, 20 ottobre 2012), a cura del Consiglio notarile di Trento e Rovereto, Mori, 2014, p. 24 s.

<sup>40</sup> Per quanto concerne i beni pubblici occorre distinguere. Sono oggetto di pubblicità tavolare in Trentino Alto Adige sulla base della legge provinciale di impianto dei libri fondiari in Tirolo (l. 17 marzo 1897, n. 9 b.l.p.), mentre non era previsto per i territori oggi facenti parte della Regione Friuli-Venezia Giulia (cfr. S. GORJAN, *Sul modo di*

Invero, anche con riguardo a questi due profili la disciplina tavolaristica ha espresso una felice composizione tra la cultura giuridica germanica e quella francese, come dimostra la tendenza recente, propensa ad accreditare proprio i modelli in essa elaborati.

Con riferimento agli acquisti extratavolari, e specialmente all'usucapione, occorre mettere capo all'art. 5 r.d. 499/1929.

Si tratta di una delle norme più discusse dell'ordinamento tavolare; è in particolare oggetto di un'antica polemica il sintagma «sulla fede del libro fondiario» di cui all'art. 5, co. 3<sup>41</sup>.

Ora, la regola in parola non interferisce sui requisiti sostanziali dell'usucapione; a differenza del regime generale, la pubblicità è però indispensabile per opporre l'acquisto ai terzi acquirenti in buona fede (art. 5, co. 3 r.d. 499/29): l'usucapiente è, infatti, sollecitato a dare tempestiva evidenza alla propria pretesa di acquisto, altrimenti, in caso di iscrizione a favore di un terzo in buona fede, soccombe.

Il sistema di diritto comune anche a questo riguardo si trova in contraddizione; invero, l'usucapione è l'istituto al quale si deve in definitiva commettere la prova della proprietà, sostenendo così l'insufficienza della trascrizione<sup>42</sup>, dalla quale deve perciò prescindere<sup>43</sup>, e, tuttavia, in

---

*intavolare dei diritti reali attinenti a beni immobili di enti pubblici*, in *Riv. dir. tavolare*, 3, 1985, p. 57 s.). Sul regime attuale in Friuli-Venezia Giulia, si veda peraltro quanto disposto dall'art. 5, co. 3 l. 11 agosto 2010, n. 15 (su cui M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, cit., p. 52 s.).

<sup>41</sup> Gli interpreti hanno a lungo discusso se si debba intendere la buona fede in senso obiettivo, ovvero badando soltanto a ciò che risulta dal libro fondiario, oppure in senso soggettivo, quindi indagando lo stato psicologico del terzo, inteso come consapevolezza dell'avvenuto acquisto extratavolare. L'orientamento prevalente, in dottrina e giurisprudenza, accredita l'idea che non possa ricevere tutela il terzo in mala fede (cfr. G. GABRIELLI, F. TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*<sup>2</sup>, cit., p. 30 s.); sostengono invece che debbano essere considerate le sole risultanze oggettive del libro fondiario G. SICCHIERO, *L'intavolazione*, cit., p. 447 s. e M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, cit., p. 240 s. Aderendo alla tesi della buona fede in senso soggettivo, sorge l'ulteriore problema, pure di antica data, ma parimenti attuale, se anche la colpa grave impedisca al terzo di affermare il proprio diritto sull'usucapiente (in senso critico, L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*<sup>3</sup>, cit., p. 352 s.).

<sup>42</sup> Cfr. Relazione del Ministro Guardasigilli al codice civile, n. 1074: «tanto meno poi è apparso opportuno riprodurre la norma esistente nel progetto della Commissione Reale, per cui erano fatti salvi i diritti acquistati dai terzi verso il vero proprietario ante-



riormente alla pubblicazione della domanda o dell'eccezione tendente a far dichiarare verificata l'usucapione. Una tale disposizione avrebbe annullato praticamente l'efficacia dell'usucapione, perché avrebbe costretto colui che ha usucapito a iniziare in ogni caso un giudizio per l'accertamento del suo acquisto... Le esigenze della pubblicità avrebbero così annullato un'altra fondamentale esigenza, che è quella di non attenuare l'efficacia dell'usucapione, la quale resta sempre il mezzo migliore per rimediare alle inevitabili lacune del nostro sistema di pubblicità».

<sup>43</sup> Rispetto a tale prospettiva risulta eccentrica la trascrivibilità degli «accordi di mediazione che accertano l'usucapione» prevista al n. 12-*bis*) dell'art. 2643 c.c. introdotto ad opera del d.l. 21 giugno 2013, n. 69 conv. nella l. 9 agosto 2013, n. 98. Anche in questa circostanza si assiste ad un intervento normativo formalmente dispiegato nella dimensione «secondaria» della pubblicità immobiliare, ma che in realtà retroagisce sui caratteri sostanziali dell'istituto di cui dovrebbe essere un accessorio. La sede in cui la norma si trova sottopone infatti l'usucapione ai principi della trascrizione dichiarativa, con la sorprendente conseguenza che nel nostro ordinamento, accanto all'usucapione come modo di acquisto valevole *erga omnes*, eventualmente pubblicizzato a fine di notizia, è sorto un irocervo che è in grado di risolvere conflitti di circolazione solo relativi, smarrendo così la funzione dell'usucapione. La consapevolezza che il procedimento di mediazione non può attingere la certezza cui perviene un ordinario giudizio e il rischio di frodi avrebbero dovuto condurre non soltanto alla rinuncia a strutturarlo come accertamento di un modo di acquisto a titolo originario, ma ad escludere *tout court* la sottoposizione dell'usucapione alla mediazione medesima. Se l'usucapione è un istituto che produce effetti opponibili ai terzi, non può, pena il suo snaturamento, essere rimesso alla disponibilità – pur intesa come mero potere di accertamento – di taluni e quindi – per pretesa coerenza – dimidiato negli effetti. È difficile poi immaginare un successo nella prassi, posto che, a dispetto del *nomen* di usucapione, non offre maggiori certezze di un qualunque atto negoziale, e, anzi, il fatto che venga formato all'esito di un contenzioso dovrebbe rendere il terzo ancor più cauto sulla stabilità del titolo. Simile ritrovato non sembra possa aver ricetta nell'ordinamento tavolare per ragioni puntuali e di ordine generale. In tale sistema infatti l'usucapione o esiste secondo i suoi consueti caratteri ed effetti, in ragione dei quali l'intavolazione è consentita solo sulla base di sentenza passata in giudicato (art. 5, co. 3 r.d. 499/1929), o non si dà punto atteso che per gli acquisti sottoposti a regime circolatorio derivativo – quale sostanzialmente diventa l'usucapione secondo l'art. 2643 n. 12-*bis*) c.c. – la pubblicità non ha natura dichiarativa, ma costitutiva e perciò risulta incompatibile con l'usucapione, pure quando accertata in sede di mediazione (l'accordo si limita – o dovrebbe limitarsi – a rilevare che si sono inverati i presupposti che la legge pone per l'usucapione). Prima dell'introduzione nell'art. 2643 c.c. del n. 12-*bis*), la questione della pubblicità nel libro fondiario degli atti ricognitivi di avvenuta usucapione era stata risolta in senso negativo dalla dottrina (cfr. G. GABRIELLI, *Il riconoscimento dell'altrui usucapione nel sistema tavolare*, in *Atti del convegno di studio sui problemi del libro fondiario* (Trento, ottobre

pari tempo, è una delle principali incognite che aduggiano la sicurezza degli acquisti di diritti reali immobiliari<sup>44</sup>.

Non per avventura, dunque, la ricordata proposta del Consiglio nazionale del Notariato suggerisce di introdurre una regola identica all'art. 5 r.d. 499/1929 nel sistema del codice civile ampliando il novero delle domande trascrivibili con effetto di opponibilità ai terzi<sup>45</sup>.

È opportuno soffermarsi su questo ambito della proposta in quanto attinge anche il sistema tavolare con l'obiettivo di sciogliere le due

1971), cit., p. 95 s.; più di recente, M. CUCCARO, *Lineamenti di diritto tavolare*, cit., p. 119 s. con riferimenti alla giurisprudenza. Posizione favorevole era invece stata espressa da M. BRESCH, *Le nuove leggi sui libri fondiari per la Venezia Giulia e Tridentina*, cit., p. 59, probabilmente per influenza degli interpreti della legge austriaca, nella quale non si rinviene però una disposizione del tenore dell'art. 5, co. 3 r.d. 499/1929); dopo la novella, pare riaffermare l'orientamento negativo M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, cit., p. 234. L'applicabilità dell'art. 2643 n. 12 bis c.c. nel sistema tavolare è stata esclusa sia dal Servizio del Libro fondiario della Provincia autonoma di Trento (circolare n. 8/2013) sia dell'Ispettorato del Libro fondiario della Provincia autonoma di Bolzano (circolare n. 12/2013).

<sup>44</sup> Il problema del rapporto tra usucapione e pubblicità immobiliare si presenta anche in altri ordinamenti. La corrispondente disciplina inglese dell'*adverse possession* (in vigore prima del *Land Registration Act 2002*, cui si è fatto riferimento *supra*) è stata finanche oggetto di giudizio davanti alla Corte EDU nel noto caso *J.A. Pye Ltd and J.A. Pye Land Ltd v. The United Kingdom*. La Camera semplice, pronuncia 15 novembre 2005, ha ritenuto violato l'art. 1 del Protocollo addizionale n. 1 alla CEDU, non tuttavia per i precetti sostanziali della legislazione nazionale, bensì per l'insufficienza delle garanzie procedurali a presidio del titolare iscritto. Tale decisione è stata in seguito riformata dalla Camera grande 30 agosto 2007 che ha invece considerato adeguate le tutele contro un *adverse possessor of land* e nel merito ha valutato non irragionevole che pure in un sistema di terre registrare possa riconoscersi nell'usucapione *contra tabulas* un modo di acquisto della proprietà. Il problema è semmai quello dei presupposti — di merito e di procedura — che consentono all'usucapiente di imporre il proprio dominio sul titolare registrato. Quanto infine alla questione dell'indennizzo per la perdita della proprietà, la Corte ha potuto facilmente aderire alla considerazione che se fosse imposto «would sit uneasily alongside the very concept of limitation period» (n. 79).

<sup>45</sup> Consiglio nazionale del Notariato, *Nuove regole per la proprietà immobiliare tra semplificazioni e garanzie*, cit., p. 43 s. Si tratterebbe di aggiungere all'art. 2652 c.c. un nuovo numero 9 *bis* avente per oggetto «le domande dirette a far dichiarare verificata l'usucapione». La norma prosegue prevedendo che «sono salvi i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso il precedente titolare in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa...».

principali questioni interpretative che riguardano l'art. 5 r.d. 499/1929. Nello specifico si propone anzitutto di integrare l'art. 5, co. 3 nei termini seguenti: «restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario *e ignorando l'acquisto del diritto extratavolare* (corsivo aggiunto) anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione». La proposta aderisce opportunamente alla tesi che esige la buona fede del terzo acquirente in competizione con colui che vanta l'acquisto a titolo originario non intavolato; proprio per questo, è peraltro quantomeno opinabile nella sua formulazione. Invero, occorre ricordare che al concetto di fede del libro fondiario appartiene costitutivamente la buona fede del terzo<sup>46</sup>, sicché non si può parlare di acquisto sulla fede del libro fondiario e, in pari tempo, in mala fede soggettiva, come invece la norma induce a fare, distinguendo contraddittoriamente i due profili: la mala fede del terzo esclude la stessa efficacia di fede del libro fondiario, *simul stabunt simul cadent*. Così divisa, la proposta compromette perciò il rigore logico del sistema tavolare; più opportuno sembra invece che l'innesto «ignorando l'acquisto del diritto extratavolare» si inserisca nel testo della legge non come elemento aggiuntivo, bensì sostitutivo dell'espressione «sulla fede del libro fondiario», che peraltro resta la più appropriata.

La proposta affronta anche il problema dell'accostabilità della colpa grave alla mala fede.

Si prevede, quanto al tavolare, di integrare l'art. 28 l.t. con un secondo periodo che così recita: «è acquisto sulla fede del libro fondiario quello compiuto in buona fede a norma dell'articolo 2652, ultimo comma, del codice civile». Il rinvio è ad un ipotetico nuovo ultimo comma dell'art. 2652 c.c. secondo cui la buona fede del terzo «è esclusa unicamente dalla conoscenza effettiva, al momento della formazione dell'atto di acquisto del pregiudizio causato al precedente titolare». Occorre esprimere qualche riserva anzitutto sulla tecnica legislativa: è infatti singolare che il concetto di «acquisto sulla fede del libro fondiario»

---

<sup>46</sup> L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*<sup>3</sup>, cit., p. 350 s. Il concetto è formulato in modo esemplare nell'art. 973, co. 1 CCS: «Chi in buona fede, riferendosi ad un'iscrizione nel registro, ha acquistato una proprietà od altri diritti reali, dev'essere protetto nel suo acquisto».

assuma senso mediante il rinvio al sistema della trascrizione. Pur a rischio di ripetizione, la nozione deve trovare una sua espressione nella legge tavolare. Il richiamo all'art. 2652 c.c. è poi inappropriato per la legge tavolare anche nei contenuti facendo riferimento «al momento della formazione dell'atto di acquisto» quale frangente nel quale verificare la buona fede del terzo. Sembra più preciso che per il sistema tavolare si assuma come riferimento il momento in cui viene presentata la domanda di intavolazione del diritto, posto che l'art. 5 menziona «i diritti... acquistati» dai terzi e al fine dell'acquisto occorre l'iscrizione<sup>47</sup>.

Il principio dell'iscrizione non riguarda infine gli acquisti a causa di morte; anche a questo riguardo il legislatore del 1929 ha adottato una soluzione, la cui modernità è recentemente spiccata nel processo di armonizzazione del diritto europeo.

Secondo l'originario modello austriaco, gli acquisti per successione ereditaria si compiono solo dopo essere stati sottoposti ad un procedimento giurisdizionale<sup>48</sup>.

Il legislatore italiano volle invece stabilire anche nelle «nuove province» il principio della trasmissione diretta della ricchezza dal *de cuius* ai beneficiari<sup>49</sup>; per altro verso, si era però disposto il mantenimento del sistema tavolare, sicché occorreva pensare ad una forma di raccordo al fine di garantire la completezza del sistema pubblicitario.

---

<sup>47</sup> Cfr. L. MENGONI, *Problemi di diritto tavolare nel quadro dell'ordinamento italiano*, cit., p. 43. In giurisprudenza, Cass. 5 luglio 2002, n. 9735. Simile regola si trova nel diritto tavolare austriaco (cfr. F. GSCHNITZER, *Österreichisches Sachenrecht*<sup>2</sup>, cit., p. 41), tedesco (§ 892 BGB; cfr. K.-H. GURSKY, sub § 892, in J. VON STAUDINGERS (a cura di), *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 3 Sachenrecht §§ 883-902*, Berlin, 2013, Rn. 196 ff.) e ad analoga posizione sono pervenuti gli interpreti svizzeri (P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*<sup>5</sup>, I, cit., p. 325; E. CATENAZZI, *La pubblicità formale del registro fondiario*, Friburgo, 1963, p. 93).

<sup>48</sup> C.d. giudizio di ventilazione ereditaria. Cfr. M. BRESCH, *Le nuove leggi sui libri fondiari per la Venezia Giulia e Trentina. Commento teorico-pratico al R.d. 28 marzo 1929 n. 499*, cit., p. 11 s.

<sup>49</sup> Nel dibattito sulla riforma del c.c. non mancarono peraltro voci propense ad accreditare la ventilazione come modello per l'ordinamento italiano, cfr. M.R. DI SIMONE, *L'ABGB e il dibattito per la riforma del codice civile italiano nei primi anni del novecento*, in P. CARONI, E. DEZZA (a cura di), *L'ABGB e la codificazione asburgica in Italia e in Europa*, Atti del Convegno Internazionale (Pavia, 11-12 ottobre 2002), Padova, 2006, p. 443 s.

A somiglianza dell'ordinamento tedesco, venne così introdotto l'istituto del certificato di eredità e di legato, che, con riguardo ai beni immobili, costituisce il presupposto non per il loro acquisto, ma al fine della circolazione: il certificato, rilasciato al termine di un giudizio, è richiesto per l'intavolazione del diritto avito, da cui dipende il potere di disposizione<sup>50</sup>.

I connotati di questa disciplina si rintracciano oggi nel certificato successorio europeo, creato dal reg. UE 4 luglio 2012, n. 650, quale «documento idoneo per l'iscrizione dei beni della successione nel registro di uno Stato membro»<sup>51</sup>.

Analogamente al regime tavolare, la richiesta di certificato si configura come un onere, finalizzato ad ottenere l'iscrizione dei diritti in registri di un paese membro altro da quello in cui si è aperta la successione<sup>52</sup>.

Il certificato produce inoltre rilevanti effetti di natura sostanziale: secondo quanto dispone l'art. 68 reg., fa scaturire la presunzione della qualità in esso rappresentata nei rapporti con i terzi di buona fede.

Una conseguenza del tutto simile è prevista dall'art. 21 l.t. secondo il quale il possesso del certificato innesta la presunzione di erede o di legatario e permette l'applicazione degli artt. 534, 535, 2652 n. 7 c.c. con l'ulteriore vantaggio, dovuto alla pubblica fede impressa nel certificato, che la buona fede del terzo è presunta<sup>53</sup>.

L'esame dei lineamenti del Regolamento rivela dunque come l'ordinamento tavolare possa assecondare perfettamente le esigenze della

<sup>50</sup> Per riferimenti bibliografici, oltre alle trattazioni generali già menzionate, si possono citare: L. BATTISTELLA, *Il certificato ereditario*, in *Immobili e proprietà*, 2007, p. 720; F. TOMMASEO, *Il certificato di eredità: struttura del procedimento e poteri del giudice*, in *Notariato*, 2007, p. 191 s.

<sup>51</sup> Così nel *considerando* n. 18.

<sup>52</sup> Se l'ambito applicativo precipuo è quello delle successioni transfrontaliere, è tuttavia previsto che il certificato possa essere utilizzato anche nello Stato di emissione (art. 62, co. 3 reg. 650/2012).

<sup>53</sup> L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*<sup>3</sup>, cit., p. 310 nota 122 bis. L'Autore rileva inoltre come la disciplina tavolare (art. 64 bis l.t.) tuteli, a differenze del diritto comune, anche il legatario apparente; con riguardo ai terzi che hanno acquistato a titolo gratuito si applicano poi le regole dell'azione in cancellazione, più favorevole dell'art. 2652 n. 7 c.c.

modernità giuridica con riguardo alla circolazione della ricchezza ereditaria; il certificato di eredità e di legato, almeno rispetto ai paesi europei improntati al principio consensualistico, può anzi essere reputato «modello antesignano» che offre «la dimostrazione della compatibilità fra certificato d'eredità e sistemi successori di matrice... francese»<sup>54</sup>.

La messa in atto del Regolamento in Italia ha tuttavia omesso, persino in questo caso, di armonizzare la l.t. Invero, dopo aver in generale affidato la competenza ai notai, si è aggiunto che «nei territori in cui vige il sistema del libro fondiario continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al titolo II del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, in materia di rilascio del certificato di eredità e di legato»<sup>55</sup>. La disposizione, nella sua enunciazione minimalista, sembra incapace di significare qualcosa di ulteriore al principio per cui il certificato successorio europeo non sostituisce atti interni con scopi analoghi (art. 62, co. 3 reg; *considerando* n. 67). Inoltre, esaminando i lavori preparatori, emerge come non abbiano avuto accoglimento gli emendamenti che espressamente derogavano alla generale competenza dei notai in materia.

Prendendo però visione delle comunicazioni che gli Stati membri, secondo quanto previsto dall'art. 78 reg., hanno trasmesso alla Commissione con la specificazione – anche – delle autorità nazionali competenti al rilascio, si scopre che l'Italia ha indicato il «tribunale, per i territori in cui vige il sistema del libro fondiario»<sup>56</sup>, analogamente a quanto dispone l'art. 13 r.d. 499/29 per il certificato di eredità e di legato. Se tale davvero è l'intenzione legislativa, occorre allora provvedere ad una più appropriata stesura dell'art. 32, co. 3 l. n. 161/2014 che significhi l'assegnazione di una nuova competenza al giudice tavolare più che il mantenimento di quelle già affidate.

---

<sup>54</sup> F. PADOVINI, *Il certificato successorio europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2013, p. 745.

<sup>55</sup> Art. 32 l. 30 ottobre 2014, n. 161 (Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea - Legge europea 2013-bis). Il comma recepisce l'emendamento n. 38.1 presentato nel corso dei lavori al Senato.

<sup>56</sup> Documento della Commissione «Informazioni di cui all'articolo 78 del regolamento (UE) n. 650/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 luglio 2012, relativo alla competenza, alla legge applicabile, al riconoscimento e all'esecuzione delle decisioni e all'accettazione e all'esecuzione degli atti pubblici in materia di successioni e alla creazione di un certificato successorio europeo».

Affinché il certificato successorio europeo possa produrre i suoi effetti nel regime tavolare, è indispensabile provvedere ad un altro fondamentale adattamento, ovvero integrare l'art. 33 l.t. con la previsione che pure tale atto costituisce titolo per ottenere l'iscrizione dei diritti nel libro fondiario<sup>57</sup>. In mancanza, l'attuale assetto legislativo conduce ad esiti singolari: anche accreditando l'idea che il tribunale possa rilasciare il certificato successorio, il giudice tavolare non potrebbe poi consentire la pubblicità nel libro fondiario di eventuali diritti acquistati<sup>58</sup>.

Da una prospettiva generale, si deve poi osservare con rammarico come la trascuranza del sistema tavolare abbia fatto perdere all'ordinamento generale un'occasione di miglioramento.

È pur vero infatti che il regolamento non impone agli Stati membri di attribuire la competenza in materia di certificato successorio all'autorità giurisdizionale, potendo riferirsi ad «un'altra autorità che in forza del diritto nazionale è competente in materia di successione», tuttavia, se si fosse considerato in modo adeguato quanto previsto dalla legge tavolare, si sarebbe potuto pensare ad un'uniformazione verso l'alto del diritto italiano in materia offrendo uno strumento che offra più solide garanzie per la circolazione<sup>59</sup>.

---

<sup>57</sup> Così del resto hanno fatto per tempo gli altri paesi dell'Unione europea in cui vi è il sistema del libro fondiario. In Austria la messa in opera del regolamento è avvenuta integrando la legge tavolare con la precisa previsione che costituisce titolo per l'iscrizione anche il certificato successorio europeo (*Europäische Nachlasszeugnisse*, art. 5 *ErbRÄG* 2015 che modifica il § 33 *GBG*); parimenti, in Germania, si è disposto che, accanto all'esistente *Erbschein*, può consentire l'iscrizione anche *ein Europäisches Nachlasszeugnis* (art. 6 *IntErbRVG* 2015 di modifica del § 35 *GBO*; KW. Lange, *Europäisches Nachlasszeugnis – Antragsverfahren und Verwendung im deutschen Grundbuchverkehr*, in *DNotZ*, 2016, p. 103 s.).

<sup>58</sup> Il rilascio del certificato presuppone la natura transfrontaliera della successione, dovendo essere utilizzato in uno Stato membro diverso da quello di emissione (art. 62, co. 1 reg.); come però aggiunge l'art. 62, co. 3 reg.: «una volta rilasciato per essere utilizzato in un altro Stato membro, il certificato produce gli effetti di cui all'articolo 69 anche nello Stato membro le cui autorità lo hanno rilasciato...».

<sup>59</sup> Dopo un esame critico della disciplina, analogamente conclude F. MAIDA, *Certificato successorio europeo: ai notai la competenza al rilascio*, in *Eur. dir. priv.*, 2015, p. 210. Del resto, nel corso dei lavori parlamentari, sono state formulate riserve in merito all'attribuzione della competenza ai notai; cfr. in particolare la Relazione della seconda Commissione Giustizia della Camera che manifesta «qualche perplessità» di

### 3. Comparazione con l'ordinamento comune della trascrizione

L'esame degli elementi strutturali del r.d. 499/1929, in sé considerati nel paragrafo precedente, ha condotto a formulare un primo apprezzamento di favore circa l'efficienza del sistema tavolare; nell'esperienza contemporanea è nondimeno indispensabile verificare se tale giudizio regga anche alla prova della "competizione" con altri ordinamenti giuridici<sup>60</sup>.

Il confronto deve essere condotto in due prospettive: in primo luogo, rispetto al regime della trascrizione vigente nella generalità del territorio italiano, onde appurare se vi siano ancora ragioni che giustificano la specialità; non meno rilevante è poi il dialogo con gli altri sistemi di impronta germanica in relazione ai quali si deve accertare dove il singolare incontro tra consensualismo e pubblicità costitutiva abbia posto il sistema tavolare.

Prendendo le mosse dalla comparazione con la trascrizione immobiliare, si potrebbe trarre l'impressione che il procedimento di informatizzazione dei registri, rendendo possibile la ricerca anche con il criterio reale, abbia in fondo attenuato la differenza con il tavolare.

In realtà, simile idea risulta piuttosto corriva: l'accesso mediante chiave reale ai registri immobiliari agevola in una certa misura la ricerca dei titoli, ma non consente, se non per gli atti di più recente formazione, di considerare la corrispondenza delle intestazioni (tra catasto e registri immobiliari) come dato effettivamente attuale<sup>61</sup>.

---

fronte alla «equiparazione della funzione notarile di rilascio alle decisioni del giudice tutelare» (che si potrebbe desumere dalla disciplina del reclamo prevista dall'art. 32, co. 2 l. n. 161/2014).

<sup>60</sup> Tendenza invero non priva di distorsioni, cfr. A. NICOLUSSI, *Europa e cosiddetta competizione tra ordinamenti giuridici*, in *Eur. dir. priv.*, 2006, p. 105 s.

<sup>61</sup> Parla della meccanizzazione come di «palliativo», G. FALQUI MASSIDDA, *Il sistema tavolare italiano e la trascrizione, Trattazione e prospettive per una riforma «vera» del sistema della trascrizione in Italia*, cit., p. 206. Ciò naturalmente non significa disconoscere i vantaggi che gli strumenti informatici offrono, specialmente in termini di facilità di accesso e di chiarezza dei dati. Opportunamente, dunque, le amministrazioni delle regioni dove sono impiantati i libri fondiari vi stanno dedicando particolare attenzione (per la Regione Autonoma Trentino-Alto Adige/Südtirol, in particolare, la l.r. 26 settembre 2014, n. 8, seguita per la Provincia autonoma di Trento dalla Deliberazione



Il rapporto tra catasto e registri immobiliari è infatti segnato dal limite originario della separazione che la sola informatizzazione non può pretendere di superare; in altri termini non vi è a fondamento dei registri immobiliari un raccordo con la descrizione fisica dei beni, a differenza di quanto previsto dalle leggi di impianto del libro fondiario<sup>62</sup>.

La mancanza di sintonia tra i due istituti si è inoltre aggravata nel tempo, posto che la funzione tributaria del catasto non ne ha favorito l'aggiornamento.

In definitiva, attraverso l'accesso ai registri immobiliari con chiave reale si può avere un'indicazione sulla titolarità dei diritti reali; occorre però verificare se sia un'informazione attuale, laddove il libro fondiario ha il pregio di offrire immediatamente un quadro aggiornato della situazione. La scelta del legislatore rimane del resto quella di attribuire valore legale alle sole ispezioni condotte nei registri immobiliari con il criterio personale<sup>63</sup>.

L'informatizzazione dei registri è poi ininfluenza sulla questione capitale della prova della proprietà; tale aspetto ha importanza puntuale e sistematica. Nell'ordinamento comune, il soggetto che agisce in giudizio proponendo domanda di rivendicazione non può limitarsi ad esibire il titolo, ma deve risalire «attraverso i propri danti causa, fino ad un

---

della Giunta Provinciale del 20 aprile 2015, n. 8; per la Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia, tra i più recenti, D.P.Reg. 4 novembre 2013, n. 0210/Pres., D.P.Reg. 23 aprile 2013 n. 092/Pres., D.P.Reg. 22 ottobre 2014, n. 0205/Pres., D.P.Reg. 22 ottobre 2014, n. 0206/Pres.). In Francia, l'avvio del processo di informatizzazione dei registri ha riguardato proprio le regioni dove sono impiantati i libri fondiari, cfr. J.-L. VALLENS, *La dématérialisation des décisions judiciaires: une évolution nécessaire*, in *JCP G*, 2007, n. 11, 119; J.-F. BLANCHETTE, F. BANAT-BERGER, *La «dématérialisation» du livre foncier d'Alsace-Moselle*, in *Document numérique*, 2004, p. 63 s. Per uno sguardo sul mondo anglosassone, M.E. DOVERSBERGER, *Conveyancing at a Crossroads: The Transition to e-Conveyancing Applications in the U.S. and Abroad*, in *Ind. Int'l & Comp. L. Rev.*, 2007, p. 281 s.

<sup>62</sup> L. 17 marzo 1897, n. 9, valevole per la contea principesca del Tirolo, concernente l'impianto dei libri fondiari e l'assetto interno degli stessi, in *Leggi ed ordinanze concernenti i libri fondiari tirolesi*<sup>2</sup>, Innsbruck, 1903, p. 134 s.

<sup>63</sup> Cfr. A. GALLIZIA, *Problemi d'informatica notarile*, in *Riv. not.*, 1998, p. 1 s.

acquisto a titolo originario» o dimostrare «essersi compiuta in suo favore l'usucapione»<sup>64</sup>.

Un onere probatorio così gravoso deriva dalla natura della trascrizione come pubblicità di titoli; l'atto di acquisto non esclude infatti che esista un'altra catena di trascrizioni poziori e tampoco che la titolarità sia in capo ad altro soggetto acquirente a titolo originario, specialmente per usucapione. Se tale prova non venisse soddisfatta, si ritiene poi che il giudicato accerti in modo definitivo la mancanza di titolarità, precludendo la riproposizione della domanda anche se fondata su una diversa *causa petendi*<sup>65</sup>.

Come anticipato, non mancano poi ripercussioni di natura sistematica.

È constatazione comune che i tempi di svolgimento dei giudizi sia uno dei fattori che più incidono sullo sviluppo imprenditoriale e, in particolare, sulla propensione degli investitori stranieri. Ora, secondo recenti statistiche del Ministero della Giustizia, con riferimento alla c.d. mediazione preventiva obbligatoria<sup>66</sup>, risulta che le controversie in materia di diritti reali si pongono al quarto posto con circa 5.000 procedimenti pendenti alla fine dell'anno 2014; sempre secondo tale indagine, la percentuale di successo della mediazione oscilla tra il 28% e il 40%, sicché è presumibile che nella grande maggioranza dei casi segua anche un giudizio. In questa prospettiva deve essere apprezzato il grado di certezza cui perviene un sistema di pubblicità immobiliare, non solo perché consente di definire le controversie in modo più semplice, ma soprattutto in quanto esercita una funzione preventiva, atteso che «il riconoscimento pubblico di un diritto soggettivo ne costituisce una tute-

---

<sup>64</sup> Così la costante giurisprudenza; da ultimo, Cass. 18 settembre 2014, n. 19653. Cfr. F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., p. 60 s.

<sup>65</sup> G.F. RICCI, *L'allegazione dei fatti nel nuovo processo civile*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1992, p. 847; in giurisprudenza, Cass. 28 aprile 1993, n. 4997; Cass. 18 febbraio 1991, n. 1682.

<sup>66</sup> Art. 5 d.lgs. 4 marzo 2010, n. 38 la quale, alternativamente alla c.d. negoziazione assistita cui rinvia l'art. 5, co. 2, costituisce condizione di procedibilità del giudizio in relazione a talune materie.

la primaria e fisiologica rispetto alla tutela processuale, la quale opera quando è ormai sorta la lite e il diritto è in contestazione»<sup>67</sup>.

#### 4. *Comparazione con gli altri ordinamenti di tradizione germanica*

I principi dell'ordinamento tavolare e la legge sui libri fondiari trovano la loro scaturigine nel diritto austriaco il quale, secondo un'ampia classificazione, appartiene alla tradizione germanica fondata sul principio dell'iscrizione.

L'adattamento compiuto dal legislatore italiano è riuscito nel delicato tentativo di acclimatare il sistema tavolare nel diritto generale, conservandone le specificità<sup>68</sup>.

Si tratta allora di riconoscere e valutare, almeno nei loro tratti essenziali, gli esiti del processo di differenziazione dal ceppo originario e più ampiamente di mettere a confronto il libro fondiario con gli altri ordinamenti retti da categorie simili.

---

<sup>67</sup> A. NICOLUSSI, *Il tavolare nel sistema della tutela dei diritti*, cit., p. 37. Tale profilo viene evidenziato anche nel rapporto *Doing Business 2015*, cit. che, con riguardo alla pubblicità immobiliare, assume tra i punti di indagine proprio l'incidenza del contenzioso «to help avoid land disputes, it is essential to ensure the accuracy of the information underlying land transactions and to identify cases of fraud».

<sup>68</sup> Il legislatore francese si trovò in una situazione analoga con riguardo all'ordinamento fondiario delle regioni della Alsazia e Lorena rette dal sistema prussiano. Inizialmente, in modo simile a quanto accaduto in Italia, si vagheggiò l'idea che i libri fondiari avrebbero dovuto essere il modello cui conformare la riforma dell'intero ordinamento francese; in realtà, non solo non si attuò l'ambizioso proposito, ma nemmeno si garantì la conservazione autentica del sistema prussiano nelle terre annesse: venne espunto il principio dell'iscrizione e — pare di poter dire — conseguentemente il principio di pubblica fede.

a) *Ordinamento austriaco*<sup>69</sup>

Assunto tale metodo, occorre naturalmente prendere le mosse dal diritto austriaco.

La dottrina tradizionale, sulla base dei §§ 380-425 ABGB, insegna che il trasferimento dei diritti reali immobiliari esige, in continuità con la tradizione di diritto comune, due atti: il contratto di base (*Titel*) e il negozio dispositivo del diritto (*dingliches Verfügungsgeschäft*)<sup>70</sup>, che, unitamente all'iscrizione (§ 431 ABGB), integra il modo di acquisto (*Erwerbungsart*), risultando così un negozio reale<sup>71</sup>.

Parte della moderna dottrina austriaca ha però messo in discussione questo insegnamento e formula un'ipotesi interpretativa che significativamente rende quella disciplina assai prossima all'ordinamento tavolare italiano: secondo alcuni autori, infatti, l'accordo dispositivo si manife-

---

<sup>69</sup> La disciplina trova le sue fonti più importanti nel codice civile (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*, abbr. ABGB, §§ 431-446, § 451, §§ 453 s., §§ 469-470, § 481, §§ 1498-1500); nella legge tavolare nel testo del 1955 (*Allgemeines Grundbuchsgesetz*, abbr. GBG); nella *Allgemeines Grundbuchsumstellungsgesetz* del 1980 (abbr. GUG). Per l'individuazione completa della fonti, si veda A. Kletečka, *Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*<sup>14</sup>, in *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, I, Wien, 2014, p. 387 s. L'ordinamento tavolare è stato di recente sottoposto a due rilevanti novellazioni. Più precisamente, con la *Grundbuchs-Novelle 2008* sono stati posti i fondamenti per la tenuta telematica dei libri fondiari (cfr. C. AUINGER, *Die Grundbuchs-Novelle 2008*, in *ÖJZ*, 2009/2, p. 5 s.). Il progetto di informatizzazione, completato nell'anno 2012, ha ridefinito in modo così significativo il libro fondiario austriaco che si parla di *Grundbuch-Neu* (cfr. J.C.T. RASSI, *Grundbuchsrecht*<sup>2</sup>, cit., p. 19, 22); la successiva *Grundbuchs-Novelle 2012* si è occupata in particolare dell'annotazione dell'ordine di grado; vi sono stati peraltro altri cambiamenti, ad esempio rispetto al cumulo di più domande di iscrizione attraverso la medesima istanza (M. POTYKA, *Die Grundbuchs-Novelle 2012*, in *ÖJZ*, 2012, p. 533 s.).

<sup>70</sup> A. KLETEČKA, *Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*<sup>14</sup>, cit., p. 355 s.; G. IRO, *Sachenrecht*<sup>5</sup>, in P. APATHY (a cura di), *Bürgerliches Recht*, IV, Wien, 2013, p. 58; R. DITTRICH, H. TADES (a cura di), *Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch*<sup>36</sup>, Wien, 2003, p. 604 s., i quali peraltro segnalano anche la diversa ipotesi su cui subito *supra*.

<sup>71</sup> Nel diritto austriaco il negozio dispositivo è dunque reale sia nel senso che produce effetti reali sia in quanto necessita per la conclusione un atto materiale, come rileva L. MENGONI, *Caratteristiche generali del sistema tavolare italiano in raffronto a quello austriaco*, in *Il sistema transfrontaliero del libro fondiario*, cit., p. 29.

sterebbe unitamente al contratto obbligatorio<sup>72</sup> e il *modus* non assumerebbe la struttura di negozio, ma consisterebbe solo in un atto materiale (*Realakt*) da identificare per i beni immobili nell'iscrizione nel libro fondiario<sup>73</sup>.

L'idea in parola, pur controversa, ha il pregio di essere più corrispondente con l'adozione del principio di causalità, cui ora si accennerà, e incontra la tendenza della prassi che da tempo ha svuotato il significato della distinzione tra titolo e modo di acquisto inserendo la clausola di intavolazione nel negozio obbligatorio<sup>74</sup>.

Il sistema del r.d. n. 499/1929 si rivela così quasi antesignano rispetto al ceppo madre, avendo anticipato categorie mediante le quali oggi taluni leggono il trasferimento dei diritti reali immobiliari in quell'ordinamento, e in pari tempo è rimasto più fedele alla tradizione, posto che l'idea del *modus* come *Naturalhandlung* corrisponde al pensiero dei compilatori dell'ABGB<sup>75</sup>.

Invero, l'assorbimento dell'atto dispositivo all'interno del negozio obbligatorio realizza un'opportuna semplificazione, senza compromettere i fondamenti del sistema. Inoltre attribuisce la duttilità necessaria ad intercettare i bisogni della modernità. Ne è esempio la pubblicità del contratto preliminare, espressivo della tendenza dell'economia moderna

---

<sup>72</sup> F. BYDLINSKI, *Die rechtsgeschäftlichen Voraussetzungen der Eigentumsübertragung nach österreichischem Recht*, in G. PAULUS, U. DIEDERICHSEN, C.-W. CANARIS (a cura di), *Festschrift für Karl Larenz zum 70. Geburtstag*, München, 1973, p. 103 5, definisce il negozio dispositivo del diritto come «der sachenrechtliche Teil der kaufvertraglichen Einigung».

<sup>73</sup> K. SPIELBÜCHLER, *Der Dritte im Schuldverhältnis*, Wien-New York, 1973, p. 101. Tale opinione rimane peraltro minoritaria in dottrina; il pensiero per cui il *modus* sia un atto materiale riceve maggior seguito in relazione al trasferimento della proprietà di beni mobili (cfr. B. ECCHER, *sub § 425*, in H. KOZIOL, P. BYDLINSKI, R. BOLLENBERGER (a cura di), *Kurzkommentar zum ABGB<sup>2</sup>*, Wien-New York, 2007, Rn. 1). Le implicazioni pratiche delle due diverse teorie sono presentate da W. FABER, *National report on the transfer of movables in Austria*, in W. FABER, B. LURGER (a cura di), *National reports on the transfer of movables in Europe*, Volume I: Austria, Estonia, Italy, Slovenia, München, 2008, p. 84 s.

<sup>74</sup> T. KLICKA, A. REIDINGER, *sub § 380*, in G. KODEK, M. SCHWIMANN (a cura di), *ABGB. Praxiskommentar<sup>4</sup>*, Wien, 2012, p. 236.

<sup>75</sup> H. KLANG (a cura di), *Kommentar zur Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch<sup>2</sup>*, II, Wien, 1950, p. 306 s.

ad affidare ad atti obbligatori vicende patrimonialmente assai rilevanti. In merito, occorre ricordare che la pubblicità tavolare consente la segnalazione soltanto di acquisti e modificazioni di diritti reali o di atti immediatamente funzionali a tale effetto: nel sistema austriaco non è pertanto ammissibile posto che il preliminare sarebbe riferito ad un atto (il negozio di base) che ha soltanto effetti obbligatori. Di contro, la compenetrazione tra efficacia obbligatoria e dispositiva attuata nel r.d. 499/1929 ha reso il diritto tavolare strutturalmente idoneo a recepire tale figura non appena introdotta nel diritto generale.

Un secondo aspetto meritevole di considerazione comparatistica riguarda il rapporto tra contratto obbligatorio e atto dispositivo. Il contratto traslativo non ha nell'ABGB natura astratta, come in Germania, bensì è causalmente dipendente dal contratto obbligatorio<sup>76</sup>. La dipendenza del contratto reale è tuttavia parziale: riguarda, infatti, solo i vizi che determinano l'invalidità originaria dell'atto e non quelli sopravvenuti (come la risoluzione). Anche da questa prospettiva il sistema austriaco risulta gravato da una non necessaria complicazione: infatti chi afferma la lesione di un proprio diritto tavolare per una patologia sopravvenuta del negozio obbligatorio, è titolare solo di una pretesa obbligatoria e non può esercitare l'azione in cancellazione<sup>77</sup>.

#### b) *Ordinamento tedesco*

Il sistema tedesco esibisce la maggiore complessità tra quelli che hanno adottato i libri fondiari<sup>78</sup>. Tale valutazione si giustifica considerando sia lo sviluppo procedimentale previsto per trasferire diritti reali

---

<sup>76</sup> Cfr. A. KLETEČKA, *Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*<sup>14</sup>, cit., p. 263 s. Le conseguenze che ne derivano sono illustrate in H. KLANG (a cura di), *Kommentar zur Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*<sup>2</sup>, cit., p. 423 s. La scelta del legislatore austriaco si comprende alla luce dell'intenzione di dettare una disciplina quanto più possibile aderente alla situazione locale. Invero, il principio dell'astrazione trova il suo substrato materiale nelle esigenze delle città commerciali della Germania settentrionale; la realtà austriaca di fine settecento rimaneva invece prettamente agricola sicché la recezione del principio dell'astrazione eccedeva i bisogni.

<sup>77</sup> Cfr. L. MENGONI, *L'azione in cancellazione nel sistema dei libri fondiari*, in *Riv. dir. civ.*, 1972, I, p. 134 s.

<sup>78</sup> La materia è regolata dal codice civile (*Bürgerliches Gesetzbuch*, abbr. BGB §§ 873-902) e dalla coeva legge sul libro fondiario (*Grundbuchordnung*, abbr. GBO).

immobiliari tra vivi sia soprattutto l'elemento fondante e peculiare di questo regime, ovvero il principio di astrazione.

Il principio, non espressamente enunciato, ma saldamente presupposto in via interpretativa, postula una completa separazione tra il contratto obbligatorio e il negozio dispositivo sicché i vizi del primo non possono riflettersi sul secondo<sup>79</sup>. Si cerca in questo modo di assecondare quando più possibile il *Verkehrsschutz*<sup>80</sup>, tuttavia la rigidità che ne deriva è oggetto di critiche sempre più frequenti nella stessa dottrina tedesca<sup>81</sup> e la giurisprudenza insinua sempre più eccezioni<sup>82</sup>.

Analoga impressione è stata espressa anche nella ricognizione sui modi acquisto della proprietà in Europa compiuta a commento del DCFR; più precisamente, è stata diagnosticata una condizione di «inappropriate overprotection» rispetto alle esigenze della circolazione giuri-

<sup>79</sup> *Ex multis*, R. BORK, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Gesetzbuchs*<sup>3</sup>, Tübingen, 2011, p. 188 s.; F. BAUR, R. STÜRNER, *Sachenrecht*<sup>18</sup>, München, 2009, p. 57. Come noto, il concetto venne elaborato da von Savigny. Decisiva fu specialmente l'influenza della filosofia kantiana, pur se l'A. volle asseverare la propria tesi anche attingendo alle fonti romane. Per un'introduzione sul tema, cfr. A. STRACK, *Hintergründe des Abstraktionprinzip*, in *Jura*, 2011, 1, p. 5 s. L'approccio di von Savigny ai testi classici è oggetto di controversia; se per taluni la pretesa di trovarvi argomenti a favore del principio di astrazione è frutto di un'interpretazione equivoca, altri invece sostengono che, pur avendo una conoscenza complessiva del diritto romano, intenzionalmente abbia messo in evidenza solo quei passi funzionali a giustificare la tesi (per riferimenti, *ivi*, p. 7 testo e note).

<sup>80</sup> Tale interesse, sostanzialmente estraneo al pensiero di von Savigny, divenne invece decisivo per i compilatori del BGB tanto da decidere l'estensione, oltre l'originario ambito in cui fu concepito, anche al campo degli acquisti di diritti reali immobiliari (A. STRACK, *Hintergründe des Abstraktionprinzip*, *cit.*, p. 8).

<sup>81</sup> B. KUPISCH, *Causalità e astrattezza*, in L. VACCA (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, *cit.*, p. 434, 451 s.; K. ZWEIGERT, H. KÖTZ, *An introduction to comparative law*, Amsterdam-New York-Oxford, I, 1977, p. 188 s.; ne riafferma invece la validità, U. DROBNIG, *Transfer of property*, *cit.*, p. 9.

<sup>82</sup> Cfr. J.T. FÜLLER, *The German property law and its principles - Some lessons for a European property law*, in W. FABER, B. LURGER (a cura di), *Rules for the transfer of movables. A candidate for European harmonisation or national reforms?*, Munich, 2008, p. 203 s.; M.-R. MCGUIRE, *National report on the transfer of movable in Germany*, in W. FABER, B. LURGER (a cura di), *National reports on the transfer of movable in Europe*. Volume 3: Germany, Greece, Lithuania, Hungary, Berlin, 2011, p. 77 s.

dica<sup>83</sup> e si così è concluso nel senso che la disciplina tedesca «cannot be recommend as a European model»<sup>84</sup>.

Una precisa dimostrazione della difficoltà che tale sistema incontra ad aprirsi alle sollecitazioni della modernità si è avuta in relazione alla Convenzione dell'Aja sulla legge applicabile ai *trusts* che la Germania, come l'Austria, ha scelto di non ratificare avvertendola come irriducibile al principio dell'astrazione<sup>85</sup>.

### c) *Ordinamento elvetico*<sup>86</sup>

Anche l'ordinamento elvetico riproduce il binomio tra atto obbligatorio (*Verpflichtungsgeschäft*) e atto dispositivo (*Verfügungsgeschäft*), imprimendogli peraltro una fisionomia singolare.

Se, come nel diritto austriaco, il negozio reale ha tendenzialmente natura causale (§ 974, co. 2 CCS)<sup>87</sup>, inedita è però la conformazione se si accredita la tesi del carattere unilaterale: si tratterebbe precisamente di una «dichiarazione dell'alienante di disporre del suo diritto reale»<sup>88</sup>. Al negozio dispositivo segue poi l'atto materiale d'iscrizione nei registri immobiliari (§ 971, co. 1 CCS).

In realtà, la questione è assai controversa<sup>89</sup>. Secondo altri autori, l'atto di disposizione sarebbe infatti un contratto reale che si perfeziona nel momento in cui il conservatore riceve la richiesta di iscrizione<sup>90</sup>.

<sup>83</sup> C.V. BAR, E. CLIVE (a cura di), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full edition*, cit., p. 4426.

<sup>84</sup> J.T. FÜLLER, *The German property law and its principles – Some lessons for a European property law*, cit., p. 214. Per il vero, già la prima dottrina formatasi sul BGB aveva rilevato come alla tutela circolazione immobiliare bastasse il § 892, cfr. R. KNÜTEL, *Vendita e trasferimento della proprietà nel diritto tedesco*, in L. VACCA (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, I, cit., p. 297 s.

<sup>85</sup> Si rinvia a quanto osservato nella parte II, § 2 a).

<sup>86</sup> La disciplina si trova, oltre che nel codice civile (artt. 942-977), anche nell'ordinanza sul registro fondiario. Il diritto comune della confederazione è poi completato con le diverse legislazioni cantonali.

<sup>87</sup> P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*<sup>5</sup>, I, cit., p. 74.

<sup>88</sup> G. DE BIASIO, A. FOGLIA, *Introduzione ai codici di diritto privato svizzero*<sup>2</sup>, Torino, 2007, p. 317.

<sup>89</sup> Cfr. P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*<sup>3</sup>, I, cit., p. 259 s.



Il dibattito sul tema ha importanti conseguenze di natura applicativa: in particolare, dall'adesione all'una o all'altra tesi, dipende l'esistenza del potere del disponente di revocare la richiesta di iscrizione prima che sia ricevuta dal conservatore<sup>91</sup>.

Da questa prospettiva si può trarre, *a contrario*, un ulteriore elemento per apprezzare il sistema tavolare italiano: l'assorbimento nel negozio obbligatorio dell'atto dispositivo espunge il problema, inevitabilmente problematico, della sua revocabilità<sup>92</sup>.

Un aspetto interessante si rinviene anche nella procedura tavolare svizzera: la decisione sull'iscrizione compete infatti in prima istanza al conservatore e solo in caso di rigetto è possibile il ricorso all'autorità giudiziaria (purché si tratti di questioni propriamente pubblicitarie; diversamente, la competenza spetta all'autorità di vigilanza sul registro). Nell'esercizio dei suoi compiti al conservatore sono attribuiti pressoché gli stessi poteri che nell'ordinamento italiano ha il giudice tavolare<sup>93</sup>.

### 5. Proposte di riforma

Se gli elementi emersi nello studio finora condotto sollecitano ad esprimere una valutazione favorevole sull'attuale efficienza dell'istituto del libro fondiario, vi sono peraltro alcuni aspetti per i quali è necessaria una revisione.

Dal punto di vista normativo, si pone anzitutto una grave questione sistematica: il coordinamento della legge tavolare con le riforme che hanno avuto luogo nella trascrizione. Si tratta di un problema che si è fatto urgente negli ultimi anni. Invero, la disciplina della trascrizione è rimasta pressoché immutata dall'introduzione del c.c. fino alla metà degli anni Novanta sicché, una volta compiuto l'aggiornamento della

---

<sup>90</sup> La tesi è sostenuta in particolare da H. DESCHENAUX, *Le registre foncier*, cit., p. 224 s., secondo il quale si deve in ogni caso ravvisare «l'accord au moins tacite du bénéficiaire».

<sup>91</sup> H. DESCHENAUX, *Le registre foncier*, cit., p. 233 s.

<sup>92</sup> Nella l.t. la domanda di intavolazione costituisce un diritto potestativo che l'avente causa può esercitare in ogni tempo.

<sup>93</sup> P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*<sup>5</sup>, I, cit., p. 302 s.

legge tavolare al c.c. vigente<sup>94</sup>, il sistema speciale si è posto ed è rimasto in pari con il diritto generale.

Negli ultimi vent'anni la situazione è cambiata profondamente: si sono infatti susseguiti una serie di innesti e di riforme – talora nel c.c., altre volte in leggi speciali – che hanno riguardato la trascrizione immobiliare. Ad eccezione delle novelle sulla pubblicità del contratto preliminare<sup>95</sup> e dei diritti edificatori<sup>96</sup>, la legge tavolare non è stata riaccordata con l'ordinamento comune provocando così una situazione di in-

---

<sup>94</sup> L. 29 ottobre 1974, n. 594.

<sup>95</sup> Art. 3 d.l. 31 dicembre 1996, n. 669; art. 34 l. 24 novembre 2000, n. 340 (cfr. *Relazione al disegno di legge per la modifica della legge tavolare (atti condizionati e trascrizione del preliminare)*, stesa da L. Mengoni, in *Riv. not.*, 2001, p. 737 s.).

<sup>96</sup> Art. 2643 n. 2 *bis* c.c. introdotto dall'art. 5, co. 3 d.l. 13 maggio 2011, n. 70 convertito nella l. 12 luglio 2011, n. 106. I diritti edificatori possono essere considerati lo sviluppo di quelli che innanzi erano chiamati trasferimenti di cubatura o volumetria: si tratta di accordi tra privati, sottoposti ad approvazione amministrativa, con cui la potenzialità edificatoria di un fondo viene ceduta ad un altro fondo che in questo modo può raggiungere la dimensione volumetrica minima per l'edificazione oppure disporre di una potenzialità maggiore. La figura è controversa già nella sua identificazione: risulta infatti sconosciuta alle fattispecie primarie e solo empiricamente può essere ricondotta ai trasferimenti di cubatura. Per alcuni poi avrebbe natura di diritto reale, altri invece la qualificano alla stregua di un accordo dispositivo di interessi legittimi. La previsione è stata di recente estesa all'ordinamento tavolare. L'art. 22, co. 1 l. 28 dicembre 2015, n. 221 ha infatti previsto l'intavolazione e la prenotazione dei diritti edificatori integrando l'art. 9 l.t. Con il decreto del Presidente della Regione Trentino Alto-Adige/Südtirol n. 21 del 18 maggio 2016 è stato emanato il regolamento per la relativa trattazione tavolare. L'art. 4 del regolamento consente il trasferimento dei diritti edificatori "in volo", ovvero destinando la volumetria non ad un fondo individuato, ma ad un soggetto che successivamente potrà applicare la potenzialità edificatoria ad un fondo da precisare. Tale regola appare piuttosto opinabile: anche se si concludesse per la natura reale del diritto edificatorio, questo si troverebbe così spogliato di un attributo costitutivo della categoria, ovvero l'inerenza ad una cosa. Proprio per questa ragione, il sistema tavolare – che è pubblicità di diritti sulle cose – appare difficilmente coniugabile con la cessione di diritti edificatori "in volo". Per il vero, anche nel diritto comune, sono stati ravvisati precisi impedimenti alla pubblicità di simili trasferimenti (cfr. F. GAZZONI, *Cessione di cubatura, volo e trascrizione*, in *Giust. civ.*, 2012, III, p. 114 s.). Nella prospettiva della tutela del credito, di cui specialmente si cura il libro fondiario, risulta infine molto significativo che l'A. citato sottolinei la difficoltà di pignoramento, soprattutto immobiliare, dei diritti "in volo".

certezza e a tratti paradossale, ritrovandosi il sistema del libro fondiario ad essere meno sicuro della trascrizione in talune nuove situazioni.

L'impossibilità di commettere la soluzione dei dubbi che si creano ai soli interpreti e la conseguente necessità di precisazioni normative sono apparse già in occasione della citata novella relativa alla pubblicità del contratto preliminare e dei contratti condizionati: se si ripercorre il dibattito di allora antecedente all'intervento del legislatore, si constata un florilegio di opinioni che certo non può dirsi consono al rigore del sistema tavolare.

Al problema, consideratane l'importanza, verrà dedicato il capitolo successivo.

Oltre a tale aspetto di portata generale, vi sono anche alcuni punti, per così dire, endogeni che è opportuno prendere in esame.

Un primo importante tema viene sollecitato proprio dalla pubblicità del contratto preliminare. Le ragioni della riforma, come la relazione di accompagnamento manifesta, risiedono nell'acquisita consapevolezza che nell'economia moderna assume crescente rilievo la fase obbligatoria prodromica all'acquisto di diritti reali. La legge tavolare non dedica però particolare attenzione a tale esigenza, risentendo in questo dell'originario modello austriaco legato ad una società dove la forma di ricchezza preminente consisteva nei beni immobili sicché l'attenzione legislativa eleggeva specialmente i diritti reali.

Diverso risulta l'approccio del BGB: il contesto economico e storico portavano a vedere nel commercio e nell'industria le principali fonti di ricchezza. Forse proprio in ragione di tale dimensione si può spiegare la figura generale della *Vormerkung* mediante la quale ricevono tutela reale una serie di situazioni obbligatorie funzionali all'acquisto di diritti reali immobiliari<sup>97</sup>.

Ad esempio, tutela l'acquirente del diritto in base al contratto obbligatorio o altre situazioni preparatorie (come l'opzione, la prelazione), assicura la priorità al creditore ipotecario nelle more dell'intavolazione, assicura il diritto in caso di fallimento del debitore<sup>98</sup>.

---

<sup>97</sup> La *Vormerkung* è disciplinata ai §§ 883 s. BGB; secondo la dottrina deve essere considerato «als wichtigstes Sicherungsinstrument des Immobiliarsachenrechts», R. WEBER, *Sachenrecht. Grundstücksrecht*<sup>4</sup>, II, Baden-Baden, 2015, p. 183 s.

<sup>98</sup> Ivi, p. 205 s.

Le leggi tavolari austriache e italiane non conoscono tale strumento<sup>99</sup>. Esiste, infatti, un istituto chiamato prenotazione<sup>100</sup>, ma la sua funzione è ben diversa: quando il giudice rileva un difetto nella documentazione necessaria all'intavolazione, invece di rigettare la domanda, può consentirne l'iscrizione provvisoria, con salvezza del grado, in attesa che l'istante provveda alle dovute integrazioni.

Più simile alla *Vormerkung* tedesca è l'annotazione dell'ordine di grado; mediante questo istituto il titolare iscritto può assicurare la priorità dell'iscrizione all'acquirente o al concedente l'ipoteca nel tempo necessario all'intavolazione. Come evidenziato, la *Vormerkung* tedesca ha peraltro un campo di applicazione ben più ampio dei due casi ora menzionati; l'annotazione dell'ordine di grado risulta meno solida anche della corrispondente austriaca *Anmerkung der Rangordnung*, posto che l'efficacia prenotativa di quest'ultima è di un anno (§ 55 GBG), mentre secondo la legge italiana è di cinquanta giorni (art. 55 l.t.)<sup>101</sup>.

È dunque venuto il momento di mettere a partito l'indicazione di «aggiungere alla fattispecie della prenotazione di cui all'art. 35... un'altra fattispecie, diversamente regolata, che ammetta la prenotazione anche come strumento assicurativo di situazioni giuridiche soggettive (diritti potestativi, diritti di credito, aspettative di diritto) strumentali all'acquisto, e quindi a una futura iscrizione di diritti reali»<sup>102</sup>.

---

<sup>99</sup> Il § 9 GBG prevede però la possibilità di iscrivere i diritti nascenti dal patto prelazione e di riscatto. La l.t. non prevede la pubblicità del diritto di prelazione, mentre consente quella del patto di riscatto nella forma dell'annotazione (art. 19, n. 6).

<sup>100</sup> Art. 35 s. l.t.

<sup>101</sup> Pur se si tratta di termine non perentorio, cfr. F. PADOVINI, *Prenotazione di ipoteca e giustificazione tardiva*, nota a Pretore Cervignano del Friuli, 27 febbraio 1985 (decr.), in *Riv. dir. tavolare*, 3, 1985, p. 49 s.

<sup>102</sup> L. MENGONI, *La pubblicità del contratto preliminare e dei contratti condizionati nei libri fondiari*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1998, p. 996. Uno spunto potrebbe essere tratto dal diritto svizzero dove si prevede la pubblicità di analoghe e altre figure la cui natura è discussa, cfr. H. DESCHENAUX, *Le registres foncier*, cit., p. 98, 534 s. Sono state tuttavia espresse riserve sulla possibilità di introdurre formalità pubblicitarie in uno soltanto dei due sistemi, cfr. G. PETRELLI, *Trascrizione immobiliare, Costituzione repubblicana e Convenzione europea dei diritti dell'uomo*, cit., p. 73.

Le possibilità che le risorse telematiche offrono potrebbero poi servire, secondo quanto si progetta attualmente in Svizzera<sup>103</sup>, a promuovere il coordinamento tra il libro fondiario e i registri dello stato civile. Si tratterebbe di un accorgimento assai rilevante soprattutto a due fini: per ottenere l'identificazione univoca e certa del soggetto istante e per conoscere l'attuale regime patrimoniale familiare in caso di acquisti compiuti da soggetti coniugati.

A questo riguardo, l'art. 33 *bis* l.t. esige che la domanda di intavolazione presentata da un soggetto coniugato sia corredata dall'atto di matrimonio onde verificare la condizione patrimoniale della famiglia<sup>104</sup>. La previsione riduce così i casi di errore, ma non li elimina totalmente: pur se si tratta di situazioni marginali, sfuggono alla norma i casi «in cui l'acquisto sia avvenuto nelle more dell'esecuzione della pubblicità d'una causa di esclusione nei registri dello stato civile»<sup>105</sup>.

L'allineamento tra le banche dati del libro fondiario e quella dei registri dello stato civile consentirebbe di evitare anche tali inconvenienti, a tutto guadagno della certezza della circolazione, posto che l'ufficio tavolare potrebbe verificare con massimo aggiornamento la condizione del regime patrimoniale del richiedente<sup>106</sup>.

---

<sup>103</sup> Riferimento alla nota 17.

<sup>104</sup> Cfr. G. GABRIELLI, F. TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*<sup>2</sup>, cit., p. 442.

<sup>105</sup> G. GABRIELLI, M. SAMPIETRO, *Commentario alla legge 8 agosto 1977, n. 574*, in *Nuove leggi civ.*, 1978, p. 245.

<sup>106</sup> L'adozione della proposta porrebbe inoltre fine alle controversie circa la documentazione dello stato libero dell'acquirente (art. 94-*bis* l.t.). Ne è esempio la vicenda dapprima decisa del Giudice tavolare di Cervignano del Friuli decr. 17 maggio 2002 nel senso di disporre l'annotazione della domanda con riserva posto che «lo stato libero dell'acquirente viene unicamente dichiarato in atto dal comparente e nulla attesta il notaio» e successivamente riformata dal Tribunale di Udine decr. 17 settembre 2012 sulla base dell'opposta idea per cui l'espressione «risultare dal titolo» possa significare la sufficienza della dichiarazione dell'istante. Entrambe le decisioni sono pubblicate in *Giur. it.*, 2013, p. 1306 s., con nota di M.G. BERGAMO, *Le risultanze dal titolo per la pubblicità nel libro fondiario: un sistema per sudditi o per cittadini*. La dottrina tende a ritenere che la mera dichiarazione della parte non giustifichi l'intavolazione, cfr. M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, cit., p. 187 s.

## PARTE II

### LEGGE TAVOLARE E ORDINAMENTO COMUNE: IL PROBLEMA DELL'AGGIORNAMENTO

SOMMARIO: 1. *Introduzione*. 2. *Gli atti normativi generali in materia di pubblicità immobiliare non raccordati alla legge tavolare*. a) *La pubblicità del trust (l. 16 ottobre 1989, n. 364)*. b) *L'atto di destinazione (art. 2645 ter c.c.)*. c) *L'atto di opposizione alla donazione (artt. 561-563 c.c.)*. d) *Il prestito vitalizio ipotecario (art. 11-quaterdecies, co. 12 d.l. 30 settembre 2005, n. 203 conv. nella l. 2 dicembre 2005, n. 248)*. e) *Gli atti costitutivi di vincolo (art. 2645-quater)*. f) *Gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione (art. 2643 n. 12-bis c.c.)*. g) *Il c.d. rent to buy (art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133 conv. nella l. 11 novembre 2014, n. 164)*. h) *Il certificato successorio europeo (Reg. UE n. 650/2012 del 4 luglio 2012)*.

#### 1. *Introduzione*

L'osservazione comparatistica condotta nel capitolo precedente ha rivelato l'importanza che la disciplina della pubblicità immobiliare attinge nell'economia contemporanea; lo ha dimostrato in modo speciale la diffusa e intensa attenzione riservata alla materia nei progetti di riforma legislativa.

Anche l'Italia risulta partecipe di questo processo; invero, dopo una lunga stagione in cui il dato normativo codicistico si è conservato immutato, l'ultimo ventennio ha generato in gran fretta varie novelle il cui significato è in realtà andato oltre l'ambito della trascrizione, cui formalmente erano dirette, inducendo riflessi del tutto inediti sulle «fattispecie primarie»<sup>1</sup>.

Si pensi, ad esempio, all'«atto di destinazione» (art. 2645 *ter* c.c.) che, secondo alcuni, esigerebbe una revisione strutturale del principio

---

<sup>1</sup> Il sintagma appartiene al linguaggio pugliattiano (cfr. in particolare S. PUGLIATTI, *La trascrizione. La pubblicità in generale*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1957, p. 419 s., 429 s.) e indica gli atti giuridici o i fatti sostanziali cui la pubblicità accede (in questo senso è dunque «fattispecie secondaria») generando «un mutamento giuridico complessivo» (*ibidem*).

della piena responsabilità patrimoniale del debitore<sup>2</sup>; la pubblicità della *trust* avrebbe poi sbrecciato il numero chiuso e la tipicità dei diritti reali; altro caso è quello dell'atto di opposizione alla donazione e, più precisamente, della sua rinuncia da cui potrebbe conseguire l'estinzione immediata dell'azione di restituzione nei confronti dei terzi<sup>3</sup>.

Oltre alla legislazione, il nuovo, in modo non meno importante, sta investendo i criteri di interpretazione. La tradizionale impostazione rigorosa<sup>4</sup> viene contestata proprio nel suo fondamento, ovvero nel postulato della tassatività delle fattispecie oggetto di pubblicità<sup>5</sup>. Non si possono infine trascurare le sollecitazioni che percorrono la prassi, divenuta una sorta di crogiolo nel quale le istanze della realtà economica ricevono una prima vestitura giuridica<sup>6</sup>.

Nell'ambito del diritto civile patrimoniale, sembra dunque di poter constatare che, dopo la responsabilità e il contratto, tocca ora alla trascrizione affrontare spinte innovative di portata radicale.

In questo contesto l'ordinamento tavolare abbisogna di interventi di ordine generale e puntuale per non vedere compromessa la validità della sua struttura<sup>7</sup>.

La prima prospettiva significa che il tavolare deve rimanere in dialogo sistematico con il diritto generale, posto che «non è un *hortus conclusus* nell'ordinamento giuridico italiano... Se si trascura questa esigenza, il

---

<sup>2</sup> S. MAZZAMUTO, *Il trust*, in C. CASTRONOVO, S. MAZZAMUTO (a cura di), *Manuale di diritto privato europeo*, II, Milano, 2007, p. 628 s.

<sup>3</sup> Si veda *infra* nota 45.

<sup>4</sup> Cfr. F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., p. 85 s., che paragona icasticamente il sistema della trascrizione ad «una scacchiera su cui possono muoversi solo i pezzi degli scacchi, con le loro tipiche mosse» (ivi, p. 88).

<sup>5</sup> Cfr. G. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare: trascrizioni, annotazioni, cancellazioni: dalla «tassatività» alla «tipicità»*, Napoli, 2009.

<sup>6</sup> Si pensi ai problemi connessi al sempre più ampio sfruttamento dell'energia solare mediante gli impianti fotovoltaici, su cui A. NICOLUSSI, *Superficies "soli" cedit? Sistema tavolare e pubblicità degli impianti fotovoltaici*, in *Il diritto tavolare tra novità e prassi*, Atti del convegno (Rovereto, 20 ottobre 2012), a cura del Consiglio notarile di Trento e Rovereto, Mori, 2014, p. 20 s.

<sup>7</sup> Il problema è stato di recente affrontato anche da un'apposita commissione costituita dal 2013 al 2015 dalla Regione Autonoma Trentino Alto-Adige/Südtirol.

sistema tavolare potrebbe perdere efficienza persino rispetto al sistema della trascrizione»<sup>8</sup>.

Il secondo profilo si identifica nella questione dell'aggiornamento alle novelle introdotte nel diritto generale; a questo riguardo il tavolare appare disporre di strumenti inadeguati per rimanere al passo.

Per la verità, esistono nel r.d. n. 499/29 e nella allegata l.t. norme di raccordo, i quali si mostrano però atti a recepire cambiamenti essenzialmente di natura circoscritta. Nello specifico, l'art. 12, co. 2 r.d. n. 499/29 istituisce un legame di corrispondenza tra le forme pubblicitarie generali e quelle della legge speciale. Presupposto per l'applicazione della norma è peraltro l'esistenza di «richiami di leggi o decreti a trascrizioni, iscrizioni o annotazioni», laddove la recente produzione normativa tende a manifestarsi in forme approssimative, obliterando, ad esempio, il profilo, fondamentale per il tavolare, della cancellazione di segnalazioni non più attuali<sup>9</sup>.

Lo stesso art. 12, co. 1 introduce poi un elemento di complicazione quando dichiara espressamente l'incompatibilità con il sistema tavolare delle norme contenute nei capi I e II, titolo I, libro VI c.c., sede nella quale sono state allocate diverse delle recenti riforme legislative.

In merito più autori hanno concluso che la previsione non significhi assoluta impermeabilità, potendosi accreditare nella legge speciale singole norme che in concreto risultino conciliabili<sup>10</sup>; richiamando la giu-

---

<sup>8</sup> A. NICOLUSSI, *Il tavolare nel sistema della tutela dei diritti*, relazione al Convegno *Territorio + diritto = tavolare* (Rovereto, 7 novembre 2009), pubb. da Prov. autonoma di Trento, s.d., p. 45 e ivi un esempio di soluzione migliore nel sistema della trascrizione non avallata dalla pratica tavolare.

<sup>9</sup> Vale infatti in generale quanto osservato nella *Relazione al disegno di legge per la modifica della legge tavolare (atti condizionati e trascrizione del preliminare)*, stesa da L. Mengoni, in *Riv. not.*, 2001, p. 378: «tali regole sono sì deducibili da principi sistematici, ma poiché comportano... l'attribuzione al giudice tavolare di poteri di cancellazione non espressamente previsti dalla legge, la loro definizione implica scelte normative strettamente appartenenti alla competenza del legislatore».

<sup>10</sup> In particolare, secondo G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. dir. civ. Sacco*, Torino, 2012, p. 205, «l'inapplicabilità delle norme del codice civile in materia di trascrizione... deve intendersi riferita al contenuto proprio di tali norme al tempo in cui l'inapplicabilità stessa è stata stabilita; non al contenuto, eventualmente diverso, che le stesse norme avrebbero assunto in futuro».



risprudenza prevalente, si è anzi concluso che «l'applicabilità all'intavolazione delle norme, di tutte le norme, in cui vi siano formali richiami alla trascrizione, sia da considerarsi la regola e che l'inapplicabilità sia l'eccezione»<sup>11</sup>.

Per altro verso, occorre però notare che, in occasione dell'introduzione dell'art. 2645 *bis*, il legislatore ha ritenuto opportuno introdurre un'eccezione espressa e precisa nell'art. 12 r.d. 499/29<sup>12</sup>, adombrando così l'idea che il dato letterale possa essere superato in via interpretativa.

Un adattamento compiuto con il mezzo dell'ermeneutica è poi limitato dall'inevitabile opinabilità dell'esito e dalla conseguente esposizione a contenzioso, elementi che poco e punto corrispondono all'esigenza di certezza e stabilità delle situazioni giuridiche, presupposto indispensabile per favorire gli investimenti<sup>13</sup>.

Un secondo ponte tra i due sistemi è dato dall'art. 20 lett. h) l.t.<sup>14</sup>. La sua idoneità allo scopo appare tuttavia assai dubbia se, come ritenne la prima dottrina che con la norma si confrontò, occorre che vi sia analogia di effetti rispetto agli atti la cui pubblicità è espressamente prevista<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> F. TOMMASEO, *Problemi attuali del diritto tavolare*, in G. GIATTI (a cura di), *I quaderni di Novacella, Raccolta delle relazioni tenute nell'incontro di studio sul sistema tavolare* (Novacella di Bressanone, 17 settembre 1994), I, 1994, p. 11.

<sup>12</sup> Art. 8, co. 3 d.l. 31 dicembre 1996, n. 669.

<sup>13</sup> Si veda nuovamente, THE WORLD BANK, *Doing business 2015. Going beyond efficiency*, Washington, 2014, p. 64.

<sup>14</sup> Secondo il quale è oggetto di annotazione «ogni altro atto o fatto, riferentesi a beni immobili, per il quale le leggi estese, quelle anteriori mantenute in vigore o quelle successive richiedano o ammettano la pubblicità, a meno che questa debba eseguirsi nelle forme dell'articolo 9 della presente legge».

<sup>15</sup> M. BRESCH, *Le nuove leggi sui libri fondiari per la Venezia Giulia e Tridentina. Commento teorico-pratico al R.d. 28 marzo 1929 n. 499*, Padova, 1932, p. 181; S. QUARANTOTTO, *L'istituto del libro fondiario ovvero il sistema tavolare di pubblicità vigente nelle nuove provincie d'Italia*, Trieste, 1963, p. 47. A titolo di esempio, si veda inoltre quanto osservato da G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, cit., p. 205 s., con riferimento all'applicazione in ambito tavolare degli artt. 2668-*bis* e 2668-*ter*, introdotti dall'art. 62, co. 1 l. 18 giugno 2009, n. 69.

## 2. *Gli atti normativi generali in materia di pubblicità immobiliare non raccordati alla legge tavolare*

È dunque opportuno a questo punto procedere con l'elencazione dei principali innesti normativi in materia di pubblicità immobiliare compiuti nel diritto comune e non coordinati con la l.t. rendendo manifesto il rischio di arretramento e, in definitiva, di irrecuperabile isolamento del libro fondiario.

Invero, pur possedendo una struttura valida e – non sembra un eccesso aggiungere – finanche più apprezzabile di quella degli altri ordinamenti germanici, la carenza nell'aggiornamento può nel medio-lungo periodo mettere in discussione l'intero sistema tavolare.

Simile contingenza risulta paradossale se si considera che non di rado tali riforme hanno attinto nella loro ispirazione di fondo a categorie del diritto tavolare: sul concetto di prenotazione si fondano, ad esempio, il contratto preliminare<sup>16</sup> e l'atto di opposizione alla donazione. Il Consiglio nazionale del Notariato nella richiamata proposta di riforma della trascrizione pone poi come esplicito modello la l.t.

Si tratta allora di fornire nuova linfa ad un secolare e solido albero affinché si mantenga vivo.

Ora, come si è già ricordato, soltanto la trascrizione del contratto preliminare è stata compiutamente estesa alla l.t.<sup>17</sup>; con la medesima occasione si è fatta chiarezza in merito alla pubblicità dei contratti condizionati<sup>18</sup>. In questo modo la pubblicità del preliminare non solo ha fatto ingresso nell'ordinamento tavolare, ma ha ricevuto un regime più preciso ed efficiente, grazie alla previsione che obbliga ad allegare la

---

<sup>16</sup> In dottrina (F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., I, II, p. 127 s.) si è nondimeno prospettato che non di prenotazione si tratti, bensì che lo stesso contratto preliminare sia dotato dell'effetto di opponibilità risolutivamente condizionato alla mancata trascrizione del definitivo.

<sup>17</sup> Art. 3, co. 8 d.l. n. 669/1996; art. 34, lett. b) l. 24 novembre 2000 n. 340. Cfr. M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, Milano, 2013, p. 103 s.

<sup>18</sup> Tale disciplina fornisce oggi la base per la recezione nel sistema tavolare della pubblicità dei trasferimenti immobiliari in garanzia prevista dall'art. 2 d.l. 3 maggio 2016, n. 59.

planimetria, laddove nel diritto generale la questione è problematica<sup>19</sup>. Nella relazione di accompagnamento alla legge erano inoltre stati formulati alcuni principi, ad esempio circa la cancellazione delle formalità non più attuali<sup>20</sup>, che avrebbero potuto orientare l'ingresso anche delle successive novelle.

Si cercherà dunque di 'dare il polso' dello stato di disallineamento tra l.t. e diritto comune, mostrando gli inconvenienti che ne derivano e delineando, almeno nei tratti fondamentali, gli auspicabili provvedimenti normativi.

Procedendo ad una rassegna delle riforme della trascrizione, si devono menzionare:

*a) La pubblicità del trust (l. 16 ottobre 1989, n. 364)*

Con la l. 16 ottobre 1989, n. 364 si è provveduto a ratificare la Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985 «sulla legge applicabile ai trusts e sul loro riconoscimento»; la questione della pubblicità del *trust* nei registri immobiliari e nel libro fondiario ha peraltro effettivamente sollecitato la dottrina e la giurisprudenza solo di recente e precisamente da quando ha iniziato a circolare l'idea del c.d. *trust* interno<sup>21</sup>.

I sostenitori di questa figura affermano che la Convenzione dell'Aja non si limiterebbe a consentire il riconoscimento in Italia di *trusts* costituiti (di diritto e di fatto) in paesi i cui ordinamenti conoscono tale figura, ma avrebbe pure resa legittima la creazione di *trusts* il cui unico elemento di collegamento con l'estero è la legge applicabile.

La tesi è stata ed è oggetto di vivaci controversie in dottrina<sup>22</sup>, quando alla giurisprudenza, se le corti di merito tendono ad avallare la nuo-

---

<sup>19</sup> Cfr. G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*, in *Riv. dir. civ.*, 1997, p. 538.

<sup>20</sup> Si rinvia alla nota 8.

<sup>21</sup> L'attenzione, già vivace, per il tema troverà un ulteriore elemento di dibattito nella recente l. 22 giugno 2016, n. 112 che ha espressamente annoverato il *trust* tra le misure patrimoniali a favore delle persone con disabilità grave e prive di assistenza familiare.

<sup>22</sup> Cfr. S. MAZZAMUTO, *Il trust*, cit., p. 626 s.

va fattispecie<sup>23</sup>, la Cassazione ha rifiutato di accreditarla, almeno nel campo delle procedure concorsuali<sup>24</sup>.

In questa sede non si intende approfondire il dibattito generale sul tema, mentre occorre considerare i profili della pubblicità tavolare.

Ora, in una prospettiva generale, spicca il fatto che l'ordinamento tavolare italiano, grazie all'originale assetto della sequenza traslativa, non pone ostacoli strutturali alla pubblicità del *trust* a differenza dei sistemi tedesco e austriaco. Pare infatti che l'inciso finale dell'art. 12 della Convenzione, secondo cui la pubblicità del *trust* può essere rifiutata quando «incompatibile a norma della legislazione dello Stato nel quale la registrazione deve aver luogo», sia dovuto ad una precisa richiesta della delegazione tedesca preoccupata della difficoltà di connotare in senso fiduciario l'atto di trasferimento della proprietà<sup>25</sup>. Del resto, ad oggi, Germania e Austria non hanno ratificato la Convenzione né si manifesta propensione in tal senso<sup>26</sup>.

Ove si superino – o si considerano superati – gli ostacoli di ordine generale legati al numero chiuso e alla tipicità dei diritti reali e ai vincoli posti dall'art. 2740 c.c., il sistema del r.d. 499/29 è invece idoneo a ricevere il *trust*: l'obliterazione del negozio dispositivo consente infatti che le connotazioni impresse ad un diritto dal titolo possano entrare in contatto con il libro fondiario.

Incidentalmente, sembra significativo osservare che, rispetto al principio di tipicità dei diritti reali, la l.t. offre un dato normativo che, se messo con accortezza a profitto, potrebbe contribuire a risolvere in modo attendibile la questione: si tratta dell'art. 8 n. 1) l.t. il quale prevede

---

<sup>23</sup> Compresi i giudici tavolari: Trib. Trieste 23 settembre 2005, in *Riv. notariato*, 2006, p. 795; Trib. Trento - sez. distaccata Cavalese decr. 20 luglio 2004.

<sup>24</sup> Cfr. C. CASTRONOVO, *Eclissi del diritto civile*, Milano, 2015, p. 168 s.

<sup>25</sup> Lo riferisce A. GAMBARO, *Trust e trascrizione*, in *Trusts*, 2002, p. 347; si veda tuttavia quanto osserva in merito F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., I, II, p. 470 s. Il BGH, in una decisione citata da J. WÜHL, *Der Trust in österreichischen Internationalen Privatrecht*, in *ZfRV*, 2013, p. 27, ha espressamente concluso che il *trust* sia “mit dem dogmatischen Grunlagen des deutschen Recht unvereinbar”.

<sup>26</sup> Con riguardo all'Austria, *op. ult. cit.*, p. 29.

che nel libro fondiario possa essere iscritto non solo uno dei diritti indicati nel successivo art. 9 l.t., ma pure la sua «modificazione»<sup>27</sup>.

L'importanza della disposizione è stata colta nella menzionata proposta di riforma della trascrizione a cura del Consiglio nazionale del Notariato: assumendo espressamente come modello l'art. 8 l.t., si suggerisce di integrare l'art. 2643 n. 1 c.c. con la previsione della trascrivibilità degli atti che «modificano» la proprietà di beni immobili.

Se dunque la l.t. non oppone impedimenti strutturali alla pubblicità del *trust*, qualunque idea si abbia circa la sua natura, resta peraltro indispensabile anche in questo caso un intervento normativo per i profili di tecnica tavolare<sup>28</sup>, specialmente rispetto alla cancellazione delle formalità.

*b) L'atto di destinazione (art. 2645 ter c.c.)*

Con il d.l. 30 dicembre 2005, n. 273, convertito nella l. 23 febbraio 2006, n. 51 il legislatore ha introdotto l'art. 2645 *ter* c.c. contenente la disciplina dell'atto di destinazione. Si tratta di una figura dalla consistenza assai incerta, posta al crinale tra le fattispecie primarie e la pubblicità immobiliare.

---

<sup>27</sup> La soluzione del problema non postula peraltro che si attribuisca necessariamente natura reale al diritto costituito in capo al *trustee*. A questo riguardo, appare utile riferire l'esperienza svizzera. In quell'ordinamento, esclusa la natura reale, si è stabilito che il *trust* riceva pubblicità nel libro fondiario – attraverso la formalità della «menzione» – al solo fine di porre i terzi in mala fede (art. 2 *Arrêté fédéral portant approbation et mise en oeuvre de la Convention de La Haye relative à la loi applicable au trust et à sa reconnaissance du 20 décembre 2006*). Analoga impostazione era stata suggerita per l'ordinamento italiano da C. CASTRONOVO, *Trust e diritto civile italiano*, in *Vita not.*, 1998, 3, p. 1333. Nella l.t. l'effetto potrebbe essere conseguito con la formalità dell'annotazione.

<sup>28</sup> Le decisioni tavolari che hanno disposto la pubblicità del *trust* non sono univoche creando così disomogeneità e incertezza. Ad esempio, Trib. Trieste 23 settembre 2005, cit., ha stabilito l'intavolazione del diritto quale «particolare forma di proprietà» in capo al *trustee*; Trib. Bolzano - sez. Bressanone 16 agosto 2006, in *Trusts*, 2007, p. 60 e Trib. Trento - sez. distaccata Cavalese decr. 20 luglio 2004, cit., hanno accreditato l'intavolazione a favore del *trustee* e l'annotazione di tale qualifica.

Anche in questo caso si è trascurato di istituire un preciso raccordo con la l.t. sicché gli interpreti hanno dovuto anzitutto dimostrare che la norma ha legittimazione nei libri fondiari nonostante la sua collocazione che, secondo la lettera dell'art. 12 r.d. 499/1929, ne impedirebbe la recezione. Per quanto gli argomenti a favore si fondino su tesi convincenti e di autorevole elaborazione, vi è però che non si tratta di fonti normative sicché l'applicazione dell'art. 2645-ter in sede tavolare resta precaria, potendo essere rifiutata da qualunque sentenza. Il coordinamento normativo è dunque indispensabile<sup>29</sup>.

Un intervento appare ancor più necessario se si considerano i contrasti che esistono sulla ricostruzione sostanziale della figura, dalla quale dipende la specie di pubblicità tavolare applicabile; come per il *trust*, si corre il rischio di provocare conflitti e competizioni in uno spazio giurisprudenziale – quello tavolare – la cui limitatezza dovrebbe favorire la omogeneità e la stabilità.

Senza entrare nel merito, basta in questa sede ricordare che si contendono il campo essenzialmente due tesi. Secondo la prima opinione, l'atto di destinazione avrebbe natura obbligatoria, pertanto non potrebbe contare pienamente sulla regola di priorità che l'art. 2644 c.c. attribuisce agli atti dispositivi di diritti reali<sup>30</sup>. Altri sostengono invece la natura reale del vincolo e precisamente ritengono si tratti di «atti modificativi dell'ordinario contenuto del diritto di proprietà»<sup>31</sup>.

L'adesione all'una o all'altra dottrina conduce a diverse implicazioni nella pubblicità tavolare: se si reputasse che si crea un vincolo di natura obbligatoria, la formalità congruente sarebbe quella dell'annotazione, analogamente ad altre ipotesi di limitazione del potere di godimen-

---

<sup>29</sup> In questo senso anche L. BATTISTELLA, *L'art. 2645 ter codice civile e le implicazioni di diritto tavolare*, in *Trusts*, 2006, p. 526.

<sup>30</sup> F. GAZZONI, *Osservazioni sull'art. 2645-ter c.c.*, in *Giust. civ.*, 2006, II, p. 166 s., p. 179.

<sup>31</sup> G. GABRIELLI, *La nuova pubblicità immobiliare dei vincoli di destinazione con particolare riguardo al sistema dei libri fondiari*, in *Attualità e prospettive del libro fondiario*, Atti del Convegno (Riva del Garda, 25 novembre 2006), Trento, 2008, p. 68.

to<sup>32</sup>; qualora invece si opinasse per la realtà, la pubblicità sarebbe quella dell'intavolazione<sup>33</sup>.

Un altro aspetto non meno dibattuto e soprattutto non meno rilevante per la stabilità della circolazione giuridica è quello della causa dell'atto di destinazione. La meritoria funzione inizialmente assegnata, ovvero la tutela delle persone con disabilità, è stata tradita nel corso dell'*iter* di approvazione della legge che non solo ne ha annacquato lo scopo, nel momento in cui ha deciso di riferirlo indistintamente ad «altri enti o persone», ma si è persino giunti alla conseguenza per cui «i disabili... sono gli unici a dover allegare la propria condizione (disabilità) quale ulteriore requisito rispetto alla meritevolezza degli interessi perseguiti, mentre tutti gli altri possono limitarsi al requisito della meritevolezza dell'interesse che per giunta, secondo un orientamento piuttosto diffuso, si risolverebbe in uno pseudorequisito»<sup>34</sup>.

Simile ritrovato legislativo, oltre ad essere censurabile in punto di valori, si presta così a facili abusi, specialmente in danno dei creditori: eludendo sostanzialmente l'art. 2740 c.c., consente infatti di istituire patrimoni separati per le più ampie ragioni, laddove per l'innanzi solo la legge aveva il monopolio nell'individuazione dei casi di separazione. Ciò si risolve inevitabilmente in un elemento di destabilizzazione del traffico giuridico; come si è osservato, «viene meno la preventiva certezza in ordine all'ammissibilità od inammissibilità della separazione stessa, rimessa all'accertamento successivo ad opera del potere giurisdizionale, necessariamente operato caso per caso e solo gradualmente, con probabili quanto deprecabili oscillazioni, [in]capace di fornire agli operatori criteri sui quali possono fare affidamento»<sup>35</sup>. Nell'ordinamento generale, la dottrina maggioritaria, indotta dalla consapevolezza di

---

<sup>32</sup> A differenza del *trust*, l'atto di destinazione non trasferisce la titolarità del diritto al beneficiario, ma gli attribuisce solo il godimento per un periodo determinato.

<sup>33</sup> In merito si è sostenuto che potrebbe farsi riferimento alla figura dell'onere reale prevista dall'art. 9 l.t. Simile situazione giuridica non sembra però del tutto conforme: l'onere reale postula infatti l'imposizione di prestazioni periodiche a carico del soggetto passivo, mentre, secondo quanto prevede l'art. 2643 *ter* c.c., il disponente si limita a rinunciare al godimento di un bene.

<sup>34</sup> A. NICOLUSSI, *Il tavolare nel sistema della tutela dei diritti*, cit., p. 53.

<sup>35</sup> G. GABRIELLI, *La nuova pubblicità immobiliare dei vincoli di destinazione con particolare riguardo al sistema dei libri fondiari*, cit., p. 67 s.

tali incombenti distorsioni, ha valorizzato la funzione selettiva della causa di separazione concludendo che possa trovare legittimazione solo quando asseconda un interesse accostabile per significato alla tutela delle persone con disabilità. Come si è già avuto modo di accennare, nel diritto generale manca peraltro un custode cui affidare l'applicazione di tale parametro sicché rimane un mero auspicio<sup>36</sup>.

Il sistema tavolare ha invece gli strumenti per stabilire un filtro: mettendo a partito il controllo di cui all'art. 26, co. 2 l.t., pur nei limiti di quanto emerge dagli atti, il giudice tavolare può rifiutare la ratifica di destinazioni patrimoniali prive di reale meritevolezza<sup>37</sup>.

La vicenda dell'art. 2645 *ter* mostra ancora una volta la speciale propensione del sistema dei libri fondiari verso la tutela dei terzi e specialmente dei creditori.

*c) L'atto di opposizione alla donazione (artt. 561-563 c.c.)*

Attraverso più atti legislativi<sup>38</sup> si è proceduto nel 2005 ad innovare, intervenendo dalla prospettiva della pubblicità immobiliare, la tutela dei legittimari nei confronti dei terzi titolari di pesi o ipoteche su beni immobili donati (art. 561 c.c.) o che hanno acquisito la titolarità dei medesimi (art. 563 c.c.).

Come noto, il disporre di beni immobili ricevuti a titolo di donazione risulta particolarmente difficile; nei fatti si riscontra la «paralisi della

---

<sup>36</sup> Cfr. Parte I nota 39. L'apprensione che l'art. 2645 *ter* divenga una facile via di elusione delle ragioni dei creditori ha peraltro raggiunto una soglia tale da indurre di recente all'introduzione dell'art. 2929 *bis* c.c. La disposizione nuova consente al creditore «pregiudicato da un atto del debitore, di costituzione di vincolo di indisponibilità o di alienazione, che ha per oggetto beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri, compiuto a titolo gratuito successivamente al sorgere del credito» di procedere ad esecuzione forzata sui beni vincolati, senza aver prima ottenuto la dichiarazione di inefficacia della destinazione, purché il pignoramento sia trascritto entro un anno dalla data di trascrizione dell'atto pregiudizievole.

<sup>37</sup> Così anche L. BATTISTELLA, *L'art. 2645 ter codice civile e le implicazioni di diritto tavolare*, cit., p. 527, il quale sottolinea l'«importanza basilare» della funzione del giudice tutelare.

<sup>38</sup> D.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito nella l. 14 maggio 2005, n. 80; l. 28 dicembre 2005, n. 263.



circolazione dei beni donati»<sup>39</sup> posto che il terzo si trova esposto alle pretese restitutorie del legittimario fino ad un decennio dopo la morte del disponente, fatto che può avvenire anche molto tempo la liberalità. La questione era avvertita soprattutto in relazione al credito ipotecario: mentre la retroattività dell'azione di restituzione era in un certo modo limitata rispetto a donatari del diritto di proprietà<sup>40</sup>, le ipoteche venivano meno<sup>41</sup>.

La promozione del credito ipotecario, specialmente bancario, fu dunque il principale obiettivo della riforma<sup>42</sup> e non è un caso che per la sua realizzazione si sia fatto riferimento a strumenti propri degli ordinamenti pubblicitari germanici, in particolare tedesco<sup>43</sup>. La categoria di fondo è quella della prenotazione che trova radice nel *BGB (Vormer-*

<sup>39</sup> Così G. GABRIELLI, *Azione di riduzione delle donazioni e sistema tavolare*, in *Novità normative e riflessi sul sistema tavolare*, Atti del Convegno, Bolzano, 2006, p. 10.

<sup>40</sup> L'art. 563, co. 1 c.c. subordina infatti l'azione restitutoria alla preventiva escussione del donatario; inoltre «il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in denaro» (art. 563, co. 1 c.c.). Sulle ragioni del diverso trattamento rispetto ai titolari di pesi o ipoteche, cfr. L. MENGONI, *Successioni per causa di morte. Parte speciale. Successione necessaria*<sup>4</sup>, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Milano, 2000, p. 304 s.

<sup>41</sup> F. GAZZONI, *Competitività e dannosità della successione necessaria (a proposito dei novellati art. 561 e 563 c.c.)*, in *Giust. civ.*, 2006, II, p. 5, secondo il quale «la caducazione delle ipoteche, costituiva un ostacolo insormontabile per le banche in sede di garanzia per la concessione di mutui o finanziamenti, onde, in chiave di circolazione della ricchezza, era proprio questa la norma più criticabile».

<sup>42</sup> Cfr. C. CASTRONOVO, *Sulla disciplina nuova degli artt. 561 e 563 c.c.*, in *Vita not.*, 2007, 3, p. 995; G. BARALIS, *Riflessioni sull'atto di opposizione alla donazione a seguito della modifica dell'art. 563 c.c.*, in *Riv. not.*, 2006, p. 278; A.A. DOLMETTA, M.C. LUPACCHINO, *La garanzia ipotecaria nella nuova versione degli artt. 561 e 563 c.c.: riflessi sull'accesso al credito bancario*, in *Banca borsa tit. credito*, 2005, p. 745 s. ove si mette anche in evidenza la maggior frequenza di atti donativi in conseguenza del più favorevole trattamento fiscale disposto dalla recente legislazione.

<sup>43</sup> Del resto, la ricerca storica ha messo in evidenza che il sistema del libro fondiario tedesco ha maturato le sue fattezze moderne dove c'era particolare propensione verso le esigenze del credito, ovvero negli antichi centri di commercio come Amburgo (E. GIANTURCO, *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul diritto ipotecario*, in *ID., Opere giuridiche*, I, Roma, 1947, p. 129).

*kung*) e alla quale il legislatore italiano si è ispirato anche per la disciplina del preliminare<sup>44</sup>.

Invero, alla luce della riforma, il legittimario leso potrà esercitare l'azione di restituzione verso i terzi senza limiti di tempo dalla liberalità solo se innanzi ha "prenotato" la sua «opposizione» mediante la relativa trascrizione nei registri immobiliari; in mancanza, decorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, l'atto di disposizione del donatario si consolida definitivamente. Con riguardo alle ipoteche, ciò significa che, decorsi venti anni da una donazione non opposta, l'azione di riduzione non è opponibile al creditore (art. 561, co. 1 c.c.).

Riconosciuta la scaturigine della norma nelle categorie giuridiche germaniche, il tavolare si offrirebbe come sede ideale di recezione; in realtà, la trascuratezza del legislatore nazionale costringe alla precarietà: la norma può trovare accesso nel sistema del libro fondiario solo attraverso un'interpretazione antiletterale ed evolutiva<sup>45</sup> dello stesso r.d. n. 499/29 che all'art. 7, co. 2 esclude l'applicabilità proprio degli art. 561 e 563 c.c.

L'incertezza del raccordo compromette l'efficienza del sistema; come è stato osservato, «la nuova prescrizione... riorienta la disciplina nazionale in favore della sicurezza dei traffici (*favor commercii*) fino a superare, in questo senso, l'art. 64, co. 2, l. tav., il quale... adesso si scopre meno favorevole»<sup>46</sup> posto che le disposizioni nuove agiscono in un frangente – quello precedente l'apertura della successione – rispetto al quale la l.t. non provvede nulla. In altre parole, se prima della riforma, in ragione del breve termine stabilito per l'esercizio dell'azione in cancellazione, il regime tavolare esibiva una tutela sicuramente più favorevole ai terzi rispetto al diritto comune, l'insicurezza circa l'acquisizione delle norme nuove pone il tavolare in una situazione di *deminu-*

---

<sup>44</sup> L'atto di opposizione avverte i terzi che con riguardo al diritto oggetto di donazione potrà essere avanzata una pretesa sicché eventuali acquisti verrebbero risolti, analogamente a quanto dispone il § 883 Abs. 1 BGB. Cfr. R. WEBER, *Sachenrecht. Grundstücksrecht*<sup>4</sup>, II, Baden-Baden, 2015, p. 183, 189 s.

<sup>45</sup> G. GABRIELLI, *Azione di riduzione delle donazioni e sistema tavolare*, cit., p. 16 s.

<sup>46</sup> A. NICOLUSSI, *Il tavolare nel sistema della tutela dei diritti*, cit., p. 48.

tio. È dunque indispensabile e urgente provvedere all'aggiornamento della l.t. rendendo certa l'applicazione della novella<sup>47</sup>.

Ciò tuttavia non basta. L'auspicata opera di coordinamento dovrà affrontare un'altra delicata questione, ovvero la pubblicità della rinuncia all'opposizione<sup>48</sup>. La mancata segnalazione impedisce al libro fondiario di rappresentare con esattezza i rapporti giuridici; più precisamente, ne deriva «nel caso di rinuncia preventiva, la possibilità che venga resa pubblica un'opposizione in realtà priva di effetti; in quello di rinuncia successiva, che permanga la pubblicità di un'opposizione divenuta inefficace»<sup>49</sup>.

Per quanto è stato possibile verificare<sup>50</sup>, nella giurisprudenza tavolare è diffuso un orientamento che esclude la pubblicità della rinuncia<sup>51</sup>;

<sup>47</sup> Le norme nuove inducono nel sistema tavolare rilevanti implicazioni sistematiche, delle quali è bene essere avvertiti. In particolare, se la successione si apre dopo venti anni dall'intavolazione di una donazione non opposta o per la quale si è rinunciato all'opposizione, viene meno la stessa azione di riduzione, posto che questa si esercita attraverso la domanda di cancellazione la quale presuppone l'opponibilità ai terzi dell'accertamento. Cfr. A. NICOLUSSI, *op. loc. cit.*

<sup>48</sup> La dottrina maggioritaria reputa che la rinuncia si riferisca strettamente all'atto oppositivo (già proposto o da proporre), sicché il terzo o il creditore dovrebbe comunque attendere il decorso del ventennio per considerare stabile il diritto acquistato. Si è però anche sostenuto che la rinuncia determinerebbe l'immediata estinzione dell'azione restitutoria nei confronti dei terzi (così C. CASTRONOVO, *Sulla disciplina nuova degli artt. 561 e 563 c.c.*, cit., p. 999).

<sup>49</sup> G. GABRIELLI, *Azione di riduzione delle donazioni e sistema tavolare*, cit., p. 19. A queste ipotesi, occorre aggiungere il caso di opposizione proposta, ma non rinnovata (uno spunto in merito potrebbe venire dall'art. 7, co. 4 l.t. relativo alle iscrizioni ipotecarie non rinnovate).

<sup>50</sup> La difficile reperibilità delle decisioni dei giudici tavolari rappresenta un notevole ammanco che deve essere superato.

<sup>51</sup> Così hanno disposto Trib. Trieste decr. 7 novembre 2007, in *Famiglia*, 3, 2008 con nota di M. Quargnolo, p. 125 s.; Trib. Trento 19 dicembre 2006, in *Imm. e propr.*, 2008, 2, p. 123; Trib. Trento decr. 3 luglio 2006, in *Imm. e propr.*, *ibidem*. Nel diritto generale, si è invece espresso in senso favorevole Trib. Parma 15 giugno 2006, in *Foro it. Rep.*, voce *Trascrizione*, n. 53, 2007.

si sta così creando un solco tra i due regimi pubblicitari<sup>52</sup> – a danno del tavolare – al quale occorre porre rimedio.

*d) Il prestito vitalizio ipotecario (art. 11-quaterdecies, co. 12 d.l. 30 settembre 2005, n. 203 conv. nella l. 2 dicembre 2005, n. 248)*

Gli obiettivi di promozione del credito ipotecario, concesso specialmente da banche, e di tutela dei terzi, guida di alcune tra le novelle osservate, sono posti a fondamento anche della disciplina del prestito vitalizio ipotecario, introdotta in forma minimalista dall'art. 11-*quaterdecies*, co. 12 d.l. 30 settembre 2005, n. 203 convertito nella l. 2 dicembre 2005, n. 248 e di recente sviluppata dall'art. 1 l. 2 aprile 2015, n. 44<sup>53</sup>.

La legge in esame intende promuovere l'accesso al credito da parte di persone di età avanzata<sup>54</sup> – laddove normalmente tale circostanza costituisce un ostacolo – il cui patrimonio è spesso costituito in misura principale da beni immobili, mentre la liquidità risulta contenuta. Si prevede che tale forma di finanziamento venga erogato ponendo a garanzia beni immobili residenziali su cui viene iscritta ipoteca di primo grado. Il rimborso può essere richiesto in un'unica soluzione a carico degli eredi al momento della morte del beneficiario oppure direttamente a costui se compie atti dispositivi del bene dato in garanzia.

Oltre che da tali disposizioni, la propensione verso l'istituto concedente il mutuo è manifestata dal richiamo all'art. 39, co. 1, 2, 3, 4 e 7 t.u.b. nonché dalla previsione di un procedimento semplificato per la vendita del bene qualora il finanziamento non sia rimborsato nei termini.

Quanto ai terzi subacquirenti dell'immobile ipotecato, il legislatore non si perita di tentare un salto azzardato. Il co. 12-*quater*, dopo aver disciplinato la vendita a cura del finanziatore o da parte degli eredi, sta-

---

<sup>52</sup> Nel diritto generale una recente decisione (Trib. Torino decr. 26 settembre 2014) ha accreditato la pubblicità – nella forma dell'annotazione – della rinuncia all'azione di restituzione.

<sup>53</sup> Per approfondimenti, D. FARACE, voce *Prestito vitalizio ipotecario*, in *Enc. giur. Treccani*, Aggiornamento 15, 2006, p. 1 s.; S. CHERTI, *Prime note sulle modifiche alla disciplina del prestito vitalizio ipotecario*, in *Corr. giur.*, 2015, p. 1099 s.

<sup>54</sup> È richiesto il compimento del sessantesimo anno di età.

bilisce che «nei confronti dell'acquirente dell'immobile non hanno effetto le domande giudiziali di cui all'articolo 2652, primo comma, numeri 7) e 8), del codice civile trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto». In sostanza, al terzo sono inopponibili le domande che contestano il titolo del proprio dante causa<sup>55</sup>, mettendone in discussione il fondamento *mortis causa* o impugnandolo per lesione di legittima, solo che il terzo stesso trascriva prima il proprio acquisto, indipendentemente dallo stato soggettivo. L'acquirente trova dunque una tutela assai più favorevole di quella apprestata dalle regole generali del c.c. e dalla stessa l.t.<sup>56</sup>, posto che l'azione in cancellazione (strumento attraverso cui nel sistema tavolare si esercitano le pretese di cui agli all'art. 2652, co. 1 n. 7 e 8 c.c.)<sup>57</sup> prevede comunque dei termini entro i quali è possibile impugnare l'intavolazione che si ritiene lesiva<sup>58</sup>.

La norma in esame, assicurando l'acquisto del terzo sul solo presupposto della priorità di trascrizione, rivela che il legislatore ha inteso risolvere il conflitto tra costui e l'erede (o il legatario) vero o, rispettivamente, il legittimario alla stregua della regola dell'art. 2644 c.c. In questo senso depongono anche l'irrelevanza della buona fede dell'acquirente e la lettera della legge che, riproducendo precisamente l'art. 2644 c.c., dispone che «non hanno effetto» le domande giudiziali di cui all'art. 2652, co. 1 nn. 7 e 8 c.c. trascritte successivamente alla pubblicità dell'acquisto del terzo. In definitiva, si trattano il terzo acquirente e l'erede vero (o il legatario vero o il legittimario) come acquirenti dal medesimo autore e si assegna prevalenza secondo la priorità della trascrizione (dell'atto di acquisto o della domanda di contestazione).

La disposizione in commento trascura così uno dei presupposti fondamentali della circolazione immobiliare, ovvero l'inapplicabilità del

---

<sup>55</sup> A seconda delle circostanze, il finanziato stesso, l'erede che ha accettato o il legatario.

<sup>56</sup> Salvo il caso in cui vi siano i presupposti per la tutela immediata del terzo, secondo, rispettivamente, l'art. 534, co. 2-3 c.c. e l'art. 64-bis, co. 2 l.t.

<sup>57</sup> Alla quale è prodromica l'annotazione della domanda giudiziale secondo l'art. 2652 c.c., n. 7 e 8, ammessa dall'art. 20 lett. g) l.t. *quoad actum*.

<sup>58</sup> Come noto, la durata del termine dipende dalla circostanza se sia stato notificato il provvedimento di intavolazione che si intende impugnare. Sul punto M. CUCCARO, *Lineamenti di diritto tavolare*, Milano, 2010, p. 123 s.

sistema dell'art. 2644 c.c. agli acquisti *mortis causa*. Invero, il conflitto tra erede vero o legittimario e terzo non può essere assoggettato ad un principio riconducibile alla regola menzionata, non sussistendo un contrasto tra titoli prodotti dal medesimo autore, ma dipendendo la questione dall'accertamento di una qualità del soggetto. In altre parole, la sola trascrizione prioritaria non può stabilire la prevalenza del terzo, quando – come avverrebbe in caso di successo dell'impugnativa – costui si scopre aver acquistato da un soggetto privo di valido titolo: come da sempre si insegna, l'art. 2644 c.c. dispiega infatti i suoi effetti in quanto abbia per oggetto un atto valido<sup>59</sup>.

Il *favor* verso i terzi avrebbe potuto strutturarsi in modo plausibile riprendendo modelli di cui già il c.c. dispone, come quello delle figure – impropriamente dette – di pubblicità sanante, magari con termini più brevi per la trascrizione della domanda di impugnativa.

La norma intrusa dalla l. n. 44/2015 manca invece di raccordo sistematico e corre così il rischio di soggiacere essa stessa a quell'inefficacia che pretende di comminare: la lettera e la *ratio* devono infatti confrontarsi con i principi generali della disciplina, i quali fanno dipendere l'effetto oppositivo dall'esistenza e dalla validità di una fattispecie primaria, che in ipotesi potrebbe mancare.

L'irrelevanza dello stato soggettivo del terzo rende infine la disposizione aliena al sistema dei libri fondiari e perciò difficilmente compatibile. La l.t. e, più specificatamente, le disposizioni che regolano i conflitti in esame (artt. 63, 64, 64-*bis*) non accordano tutela al terzo in mala fede che in tal caso rimane sottoposto alle regole generali del c.c.: nella legge speciale infatti il formalismo pubblicitario opera nei termini della «pubblica fede» che «introduce un temperamento equitativo che esclude la prevalenza della situazione formale nei rapporti con i terzi di cui sia dimostrata la mala fede soggettiva»<sup>60</sup>. Di tale conclusione non sembra peraltro che ci si debba rammaricare, ma semmai consente di apprezzare il filtro che l'ordinamento tavolare può frapporre davanti a espedienti normativi malfermi.

---

<sup>59</sup> N. COVIELLO, *Della trascrizione*<sup>2</sup>, in ID. (a cura di), *Il diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, diretto da P. Fiore e continuato da B. Bruni, parte XIII, vol. I, Napoli-Torino, 1924, p. 210.

<sup>60</sup> L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*<sup>3</sup>, Milano, rist. 1994, p. 352.

e) *Gli atti costitutivi di vincolo (art. 2645-quater)*

La pubblicità degli atti costitutivi di vincolo pubblico, stabilita all'art. 2645-*quater*<sup>61</sup>, si presta ad un agevole coordinamento con il tavolare; è anzi possibile trarre da questo ordinamento – che già conosce il fenomeno – indicazioni utili per sistematizzare la norma nel diritto comune.

Occupandosi della disposizione, la dottrina generale, oltre al problema dell'incidenza della normativa regionale sulla trascrizione<sup>62</sup>, si è dedicata alla ricerca della funzione della pubblicità, pervenendo all'idea che si limiti a garantire la mera notizia dei fatti segnalati.

L'esperienza maturata dal diritto tavolare offre un elemento di conferma: considerando la questione, la dottrina ha subito concluso che si trattasse di pubblicità notizia<sup>63</sup>.

Se dunque i due sistemi possono procedere in parallelo nell'acquisizione della figura, non si può nondimeno trascurare che il diritto tavolare consegue una gestione più efficiente: già oltre quaranta anni fa era stata evidenziata anche in questo ambito la peculiare capacità del sistema di determinare con certezza sia i vincoli che sono costituiti sia i beni che ne sono oggetto<sup>64</sup>.

Con riguardo all'art. 2645-*quater* si tratta, in definitiva, di risolvere la questione apicale, pure in questo caso esistente, della ricevibilità formale della novità nella l.t. stante il disposto dell'art. 12 r.d. 499/29.

---

<sup>61</sup> D.l. 2 marzo 2012, n. 16 convertito nella l. 26 aprile 2012, n. 44.

<sup>62</sup> Cfr. F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., I, II, p. 228 s.

<sup>63</sup> G. GABRIELLI, F. TOMMASEO, *Commentario della legge tavolare*<sup>2</sup>, Milano, 1999, p. 354.

<sup>64</sup> F. DIMORA MORVAY, *Il problema dell'annotazione nei libri tavolari dei vincoli di diritto pubblico*, in *Atti del Convegno di studio sui problemi del libro fondiario* (Trieste, 18-19 ottobre 1974), pubbl. dalla Regione Friuli-Venezia Giulia, s.d., p. 131 s. Questo profilo è stato esaminato di recente da F. TODISCO, *Spunti di diritto tavolare in ordine al nuovo art. 2645 quater*, in *Il diritto tavolare tra novità e prassi*, cit., p. 17 s.

*f) Gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione (art. 2643 n. 12-bis) c.c.)*

Il d.l. 21 giugno 2013, n. 69 conv. nella l. 9 agosto 2013, n. 98 ha introdotto nella sequenza dell'art. 2643 c.c. il n. 12-bis: tale previsione consente la trascrizione degli «accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato».

La regola è stata oggetto di esame nella parte I, alla nota 43, cui si rinvia.

*g) Il c.d. rent to buy (art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133 conv. nella l. 11 novembre 2014, n. 164)*

Replicando alcuni precedenti già considerati, il legislatore, con l'art. 23 d.l. 12 settembre, 2014, n. 133, conv. nella l. 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto dall'adito della pubblicità immobiliare una nuova figura di diritto sostanziale; si tratta precisamente di un contratto il cui contenuto è «l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto».

L'intervento normativo regola un fenomeno che in realtà non è del tutto estraneo alla prassi; invero, attraverso la combinazione dei contratti di vendita e locazione si conseguivano effetti analoghi<sup>65</sup>.

Descrivendo sinteticamente la nuova figura, si prevede che un soggetto ottenga subito il godimento di un immobile e successivamente, entro un termine, ne possa acquisire la titolarità, deducendo dal prezzo il corrispettivo dei canoni in precedenza versati (da qui il nome di *rent to buy*). In questa prospettiva, ovvero al fine di assicurare la prevalenza del conduttore – potenziale acquirente, è consentita la trascrizione del

---

<sup>65</sup> F. TASSINARI, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, in *Contratti*, 2014, p. 823 s. Si è nondimeno messo in evidenza che l'opera legislativa ha permesso di superare taluni inconvenienti cui invece la sola combinazione di negozi non riusciva a porre rimedio, cfr. V. CUFFARO, *Il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Corr. giur.*, 2015, p. 6.



contratto in funzione prenotativa, secondo quanto prevede l'art. 2645-*bis*, con la peculiarità che tale effetto permane fino a dieci anni. Il contratto ambisce ad offrire una forma giuridica congrua agli interessi di compratore e acquirente nel mercato immobiliare nell'attuale contingenza. Per un verso, il conduttore-potenziale acquirente, interessato all'acquisto di un immobile, ma impossibilitato a procacciare le risorse necessarie al pronto pagamento del prezzo, ne ottiene da subito il godimento e si riserva il diritto di acquistarlo in futuro; il concedente-potenziale alienante trae un reddito dal proprio bene e può vantare un'aspettativa sulla prossima alienazione<sup>66</sup>, laddove una vendita immediata condurrebbe alla non favorevole alternativa tra insuccesso, se si volesse perseguire il valore di mercato, o dismissione a condizioni che non consentono un arricchimento, se non persino pregiudizievoli.

Tale nuova normativa è oggetto di dibattito in relazione a diversi profili; in questa sede, in coerenza con lo scopo dello studio, si considererà solo la questione della recezione tavolaristica: si tratta dell'ultima verifica sulla capacità del sistema dei libri fondiari di assecondare le urgenze dell'economia e specialmente della sua ripresa<sup>67</sup>.

Ora, corrispondentemente alla bipartizione sostanziale, il *rent to buy* presenta due profili di natura pubblicitaria<sup>68</sup>. Nello specifico, si tratta, per un verso, di dare rilievo al diritto di godimento dell'immobile, e a tal fine l'art. 23, co. 1 attribuisce alla trascrizione del contratto l'effetto di opponibilità propria delle locazioni ultranovennali (art. 2643, co. 1 n. 8 c.c.); per l'altro, si assicura il diritto di acquisto del conduttore prevedendo, attraverso il richiamo all'art. 2645-*bis* c.c., che alla trascrizione del contratto sia riconosciuta la capacità di prenotare gli effetti del futu-

---

<sup>66</sup> L'interesse dell'acquirente alla vendita è tutelato con la previsione che in caso di inadempimento del contratto per fatto del conduttore, possono essere trattenuti integralmente i canoni già percepiti, salvo diverso accordo (art. 23, co. 5).

<sup>67</sup> Come si propone il d.l. n. 133/2014, intitolato appunto *Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*.

<sup>68</sup> Si è peraltro osservato che «sul piano operativo... questo duplice effetto della trascrizione non si traduca nella necessità di una duplice trascrizione», L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, p. 192.

ro contratto di compravendita. In altre parole, grazie a tale disposizione, non possono essere opposti al conduttore-acquirente in potenza atti di disposizione dell'immobile incompatibili compiuti nel frattempo dal concedente.

Coordinando queste norme con il diritto tavolare, è significativo osservare che, dal punto di vista sistematico, ancora una volta in pochi anni, si attinga a categorie costitutive dei sistemi germanici di pubblicità e segnatamente alla prenotazione. Si è in definitiva di fronte ad nuova manifestazione di una tendenza scorta nelle sue prime manifestazioni da Luigi Mengoni, il quale, in occasione della novella relativa alla trascrizione del preliminare, avvertiva che «oggi funzioni una volta esclusive del diritto di proprietà sono per periodi di tempo più o meno lunghi affidate a rapporti di obbligazione preparatori dell'acquisto della proprietà, del quale, se oggetto è un bene immobile, occorre assicurare mediante la pubblicità l'opponibilità ai terzi fin dal momento della costituzione del rapporto, sia esso un diritto potestativo o soltanto un diritto obbligatorio»<sup>69</sup>. In queste parole è dato cogliere esattamente la *ratio* e la struttura dell'odierno *rent to buy* e si può immaginare che nel futuro altre novelle vi saranno riconducibili.

Procedendo ora ad una valutazione più analitica, risulta che nel sistema dei libri fondiari sia possibile recepire ed applicare, senza adattamenti, il *rent to buy*.

La legge nuova dispone in punto di effetti rimandando anzitutto all'art. 2645-*bis* c.c. che è stato accreditato nel sistema tavolare (art. 12, co. 1 r.d. 499/1929) e accuratamente adattato (art. 60-*bis* s. l.t.)<sup>70</sup>: si può dunque applicare *recta via* la novella per quanto attiene al profilo prenotativo. Con riferimento invece alla pubblicità della fase locativa, po-

---

<sup>69</sup> L. MENGONI, *La pubblicità del contratto preliminare e dei contratti condizionati nei libri fondiari*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1998, p. 996. Come ricordato (parte I, § 5), l'Autore da tale consapevolezza faceva derivare una precisa proposta di riforma della l.t.

<sup>70</sup> All'art. 60-*quater* l.t. viene poi regolata la questione della cancellazione della pubblicità con una norma corrispondente a quando prevede nel diritto comune l'art. 2268, co. 4 c.c., richiamato dall'art. 23, co. 3 d.l. n.133/2014, sicché anche per questo profilo la l.t. risulta in pari.

trà mettersi capo all'art. 19, co. 1 n. 1) l.t. mediante il 'ponte' degli artt. 12 r.d. 499/29 e 20 lett. h) l.t.

Se dunque al *rent to buy* è dato un agevole adito nei libri fondiari, va però sottolineato che ciò è dovuto grazie ad un accorto, ma purtroppo rimasto occasionale, adattamento della l.t. al diritto generale. Si rivela così ancora una volta la fondamentale importanza del coordinamento tra i due sistemi, ormai da anni inopinatamente trascurato compromettendo la duttilità del tavolare rispetto alle esigenze dell'economia moderna.

*h) Il certificato successorio europeo (Reg. UE n. 650/2012 del 4 luglio 2012)*

Con riferimento all'applicazione del certificato successorio europeo nel regime tavolare si rinvia a quanto osservato nella parte I, § 2.



# RICOGNIZIONE E CARATTERI DELLA LEGISLAZIONE VIGENTE

*Lorenzo Marcolla*

SOMMARIO: 1. *Introduzione.* 2. *La pubblicità immobiliare nel sistema del libro fondiario.* 3. *Origini e caratteristiche tecniche della legislazione tavolare italiana.* 4. *Cenni ai principi e all'evoluzione della legislazione tavolare austriaca.* 5. *Il ruolo della legislazione regionale nel sistema del libro fondiario.* 6. *La disciplina dei libri fondiari in Trentino-Alto Adige e nelle province di Trento e Bolzano.*

## *1. Introduzione*

Nell'era delle banche dati e dell'informatica giuridica, un lavoro di raccolta della legislazione vigente in una determinata materia può apparire per molti versi una fatica ingiustificata<sup>1</sup>.

A quale scopo, del resto, individuare e descrivere delle fonti normative che un elaboratore correttamente istruito sarebbe in grado di reperire e restituire all'interprete in una manciata di secondi? Non certo perché una simile operazione possa svolgersi al meglio nelle forme tradizionali. Né tanto meno perché una sintesi normativa condotta in questi termini sia destinata a produrre risultati diversi o parzialmente alternativi.

Al di là della mera convenienza di una raccolta normativa confezionata per la prassi, poche sono quindi le ragioni che all'apparenza giustificano un'attività di questo tipo. Ben più proficuo parrebbe invece – anche in questa sede – circoscrivere l'indagine alla successiva attività di interpretazione e valutazione del materiale normativo astrattamente

---

<sup>1</sup> Sul processo di informatizzazione della conoscenza giuridica e, più in generale, sul ruolo delle banche dati ai fini della reperibilità e dell'aggiornamento delle fonti normative si può rimandare al recente contributo di G. ZICCARDI, *Lineamenti di informatica giuridica avanzata*, Milano, 2003.

reperibile (vale a dire, in buona sostanza, alla seconda parte del presente lavoro), rinunciando a priori ad una presentazione diretta delle fonti esaminate.

Cionondimeno, nella particolare materia che forma l'oggetto di questo studio – lo statuto giuridico della proprietà immobiliare nel Trentino-Alto Adige – una ricognizione preliminare del panorama normativo nella sua attuale consistenza può risultare a ben vedere tutt'altro che superflua. E ciò per diverse ragioni che vale la pena di evidenziare fin d'ora allo scopo di fornire una giustificazione alle pagine che seguono.

Il sistema normativo che si tratta di descrivere si caratterizza innanzitutto per la sua posizione del tutto peculiare nel quadro complessivo dell'ordinamento statale, rispetto al quale costituisce per molti versi un'"anomalia" sotto la forma di un agglomerato di principi con efficacia derogatoria dell'assetto generale. Questo apparato di norme, destinato ad operare in un contesto territoriale circoscritto e rispetto a situazioni specificamente individuate, si compone infatti di prescrizioni sulla proprietà immobiliare (e in generale sulla pubblicità dei diritti reali relativi a beni immobili) che il legislatore statale ha predisposto, per ragioni storiche e politiche, con l'intento specifico di derogare alle norme dettate a tal proposito dal Codice Civile, le quali delineano in effetti un regime generale in larga parte differente. Proprio in ragione delle motivazioni storiche che le hanno giustificate, inoltre, tali norme non formano il prodotto esclusivo della legislazione nazionale, ma discendono almeno in parte dal recepimento di un patrimonio normativo preesistente sorto nell'ambito di un diverso ordinamento, del quale ereditano pertanto (nonostante il filtro rappresentato dal loro ingresso nell'ordinamento italiano) motivi ispiratori ed impianto fondamentale. Se tale peculiare connotazione della legislazione statale – derogatoria e parzialmente non autoctona – non fosse sufficiente a rendere la disciplina in esame atipica e difficilmente inquadrabile, infine, il sistema è completato da un complesso di previsioni regionali e locali che – nella medesima impostazione eccettiva del diritto comune – integrano e completano il disegno tracciato dal legislatore centrale. Il che, dando luogo ad un'ulteriore stratificazione normativa della materia in oggetto, concorre soltanto a rendere più complessa la sua ricognizione e più problematica la

valutazione obiettiva dei suoi contenuti e delle sue concrete implicazioni<sup>2</sup>.

Se a ciò si aggiunge che tale complesso normativo è stato oggetto fin dal principio di innovazioni episodiche e di scarsissimo coordinamento con gli altri settori dell'ordinamento giuridico, non è difficile avvertire come l'esigenza di una sua ricostruzione consapevole e di una presentazione unitaria delle sue caratteristiche sia quanto mai manifesta. Se non altro con lo scopo di fornire uno sguardo d'insieme su tale disciplina che difficilmente potrebbe ottenersi, per le sue stesse caratteristiche, da una semplice osservazione superficiale delle disposizioni normative che presiedono alla stessa.

La finalità principale della prima parte della presente trattazione consisterà dunque nel tentativo di fornire ai suoi destinatari una rappresentazione sintetica del sistema normativo così definito, individuando – nei limiti consentiti dalle ridotte dimensioni di questo documento – le “basi legislative” del modello trentino di gestione e pubblicizzazione della proprietà immobiliare; nonché descrivendo, in forme e modalità altrettanto sintetiche, le caratteristiche distintive di tale normativa che concorrono a definirla quale sistema peculiare rispetto alla disciplina ordinaria della proprietà immobiliare a cui essa si sottrae.

A tal fine non basterebbe ovviamente raccogliere ed elencare le disposizioni vigenti nella materia *de qua*, ma occorre anche procedere ad una valutazione ragionata e il più possibile esaustiva delle sue tipicità, con la descrizione – tra le altre cose – delle tipologie di fonti che compongono il sistema, delle loro reciproche relazioni e delle tendenze evolutive che ne hanno accompagnato il divenire; nonché individuando su tali basi alcune delle problematiche e delle criticità più evidenti dell'assetto esistente.

Questa porzione preliminare della ricerca – dedicata alla rappresentazione della legislazione vigente nella materia esplorata – potrà quindi più utilmente suddividersi in due componenti:

- una sezione puramente “descrittiva” costituita dalla ricognizione vera e propria del materiale normativo, che si tradurrà in particolare nella

---

<sup>2</sup> Per queste ed altre peculiarità del sistema normativo italiano di pubblicità immobiliare v. *infra* § 3.

predisposizione, in allegato, di una sorta di piccolo “testo unico” della materia (a cui si rimanda sin d’ora per una agevole consultazione pratica);

- una sezione, corrispondente in sostanza ai paragrafi che seguono, dedicata invece alla presentazione e alla descrizione della legislazione vigente come appena individuata, con l’intento già richiamato di definirne la struttura, le caratteristiche fondamentali e le eventuali mancanze.

Il solo obiettivo che si intende perseguire con questa breve premessa di diritto positivo è dunque una visuale complessiva sul dato normativo accompagnata da una sintesi dei suoi elementi portanti, che possa fungere da base di partenza per i ben più pregnanti approfondimenti di carattere sostanziale che formeranno l’oggetto della prima parte del presente lavoro. Nel realizzare il programma così predisposto, pertanto, occorre tracciare un confine ben preciso rispetto ai contenuti del successivo approfondimento, in modo da prevenire possibili interferenze ed evitare infruttuose sovrapposizioni tra i due momenti del lavoro.

In quest’ottica, si è scelto innanzitutto di limitare la presente indagine ai profili strutturali ed organizzativi della legislazione vigente, circoscrivendo al suo dato esteriore le considerazioni formulate e lasciando per converso alla fase di approfondimento ogni valutazione di merito sulla qualità o l’efficienza del sistema introdotto dalle disposizioni esaminate. Ciò in particolare evitando ogni confronto tra il sistema di pubblicità immobiliare così predisposto e quello vigente, in via residuale, al di fuori dei territori in cui esso trova applicazione (confronto che presuppone del resto complesse valutazioni di carattere generale).

Si è inoltre rinunciato a ogni commento approfondito sulla matrice storica di tale sistema e sulle ragioni della sua prima introduzione nell’ordinamento italiano, così come a qualsiasi osservazione di natura comparatistica circa la disciplina della proprietà immobiliare in altri ordinamenti, dacché ambedue queste specie di rilievi trascendono le finalità di una sintesi normativa e sono piuttosto il presupposto di una comprensione approfondita delle sue implicazioni. Anch’essi vanno quindi rinviati alla precedente analisi contenutistica.

Da ultimo, esula dagli obiettivi di questa parte della ricerca ogni possibile ambizione di formulare proposte di riforma o integrazione



dell'attuale normativa, fermandosi i suoi intenti allo stadio precedente di segnalare le lacune o le insufficienze di tale normativa eventualmente riscontrate nel corso dell'indagine. L'elaborazione di simili proposte, infatti, potrà conseguire soltanto ad una ricostruzione più consapevole delle manchevolezze del sistema anche dal punto di vista delle meccaniche concrete del suo funzionamento<sup>3</sup>.

Venendo infine alla struttura del lavoro, è sufficiente precisare che – in conformità all'impostazione descritta – il testo si articolerà in un corpo principale e un autonomo allegato da esso distinto. Quest'ultimo, collocato idealmente a chiusura del lavoro, comprenderà la suddetta raccolta delle fonti normative e fornirà così un supporto facilmente consultabile al fine di orientarsi nella legislazione rilevante. Il corpo principale è costituito invece dai paragrafi che seguono a questa nota introduttiva e mira raccogliere, in forma ordinata e opportunamente sistematica, le osservazioni necessarie ad inquadrare e descrivere la disciplina in esame, mettendo in luce di volta in volta gli aspetti che contribuiscono a definirne la struttura e i contenuti.

## *2. La pubblicità immobiliare nel sistema del libro fondiario*

Prima di addentrarsi definitivamente nella sostanza del discorso, è opportuno fornire – a scanso di equivoci – un chiarimento preliminare: per quanto il titolo con cui il lavoro si presenta possa suggerire che esso riguardi genericamente il “regime della proprietà fondiaria” nell'orizzonte regionale, vi è più di una ragione che ha consigliato di attribuire a questa tematica generale una dimensione più specifica.

Il problema giuridico della proprietà fondiaria (e più in generale dei diritti sui beni immobili) si risolve essenzialmente in un'esigenza pubblicitaria, vale a dire nel bisogno di assicurare – mediante idonei strumenti – un'adeguata conoscibilità dei diritti su di essi gravanti e dei

---

<sup>3</sup> Per l'approfondimento dei profili dell'indagine così trascurati si rimanda fin d'ora alla prima parte del presente lavoro, fra i cui compiti principali vi sarà appunto la dettagliata ricostruzione, anche in prospettiva storico-comparatistica, dei caratteri distintivi del sistema di pubblicità immobiliare attualmente vigente nel Trentino-Alto Adige.

soggetti che ne sono titolari<sup>4</sup>. Se per i beni mobili (o per gran parte di essi) tale esigenza ha una portata relativa e può essere soddisfatta dalla semplice apparenza costituita dal possesso, per i beni immobili (terreni e fabbricati) essa costituisce infatti una questione essenziale, giacché la rilevanza economica che essi rivestono nel traffico giuridico impone di assicurare in maniera più pregnante la sicurezza della loro circolazione, garantendo per quanto possibile in ogni momento la certezza in ordine alla costituzione, modificazione o estinzione dei diritti sui medesimi. Storicamente, tale esigenza è stata soddisfatta dai diversi ordinamenti (o per lo meno da quelli dell'Europa continentale) mediante lo strumento dei registri immobiliari; apposite strutture tecniche organizzate e gestite da soggetti pubblici, in cui vengono inserite e rese note le vicende giuridiche relative ai beni immobili ed ai loro titolari. Diversi sono invece, da un ordinamento all'altro, gli effetti che si ricollegano alla pubblicazione dei dati, i quali riflettono in larga misura la diversa importanza che viene attribuita da ciascun sistema ai due valori fondamentali sottesi ad ogni forma di pubblicità immobiliare: da un lato la suddetta esigenza di sicurezza e conoscibilità dei traffici giuridici (che richiede la piena corrispondenza della realtà giuridica ai dati registrati) e dall'altro l'interesse alla semplicità e alla speditezza dei traffici medesimi (che impone invece la possibilità che la prima prevalga sui secondi), ossia – con espressioni più sintetiche comunemente impiegate in questo settore – tra la c.d. “sicurezza statica” del proprietario e la c.d. “sicurezza dinamica” del mercato. A seconda del differente bilanciamento che essi individuano tra queste esigenze contrapposte, i moderni sistemi di pubblicità immobiliare possono distinguersi in tre categorie:

sistemi a base privatistica che affidano al mercato – ossia all'iniziativa spontanea delle parti – il compito di garantire la sicurezza dei traffi-

---

<sup>4</sup> Sul punto rimane fondamentale il contributo di S. PUGLIATTI, *La trascrizione. La pubblicità in generale*, in *Trattato Dir. Civ. e Comm.*, Milano, 1957, *passim*, ove il problema della conoscibilità delle vicende relative ai diritti reali immobiliari è affrontato nel più ampio contesto della pubblicità degli atti e dei fatti giuridici.

ci (c.d. modello della *title insurance*, diffuso in particolare negli Stati uniti e in alcuni altri Paesi della sfera anglosassone)<sup>5</sup>;  
 sistemi che affidano tale compito alla registrazione di atti/documenti relativi ai beni immobili in appositi registri a cui è attribuita un'efficacia dichiarativa delle vicende pubblicizzate, le quali divengono in tal modo opponibili ai terzi (c.d. modello della trascrizione<sup>6</sup>, proprio dei sistemi che recepiscono il principio consensualistico di matrice francese);  
 sistemi che garantiscono la sicurezza dei traffici subordinando l'acquisto o il trasferimento di diritti relativi a beni immobili all'iscrizione degli stessi in appositi registri che ne assicurano – con efficacia costitutiva – l'esistenza e la validità, oltre ad attribuire loro pubblica fede (c.d. modello dell'iscrizione costitutiva, caratteristico dei sistemi di matrice germanica).

Fra i sistemi di pubblicità immobiliare che possono ricondursi a quest'ultima categoria rientra senz'altro, pur con le dovute distinzioni, anche il sistema tavolare (o del Libro Fondiario), vale a dire il modello di

---

<sup>5</sup> Uno sguardo d'insieme sui modelli di pubblicità immobiliare nel mondo anglosassone è offerto da M. GRAZIADEI, *Il mondo di common law, la pubblicità, e le forme della ricchezza moderna*, Napoli, 2014, nonché N. PICARDI, *Sistemi di pubblicità immobiliare – dir. comp. e stran.*, in *Enc. Giur. Treccani*, p. 4. Per un approfondimento riguardante in modo particolare il *Land Registration System* inglese, si veda E. COOKE, *The New Law of Land Registration*, Oxford, 2003. Sul modello “privatistico” della *title insurance* vigente ad oggi in buona parte degli Stati Uniti v. J.L. GOSDIN, *Title insurance: a comprehensive overview*, Chicago, 2007. Autonoma menzione merita infine il c.d. *Torrens system*, modello pubblicitario vigente in Australia, Nuova Zelanda, Canada e in alcune parti del territorio statunitense che non solo fa dipendere l'acquisto dei diritti sui beni immobili dall'iscrizione degli stessi in appositi registri ma tronca anche da quel momento ogni rapporto coi precedenti proprietari, dimostrandosi così il sistema di pubblicità immobiliare maggiormente orientato alla sicurezza dei traffici; sul punto si può rimandare genericamente a M. RAFF, *Torrens, Hübbe, Stewardship and the Globalisation of Property Law systems*, in *Adelaide Law Review*, 30 (2009). Alle origini storiche di tale sistema si colloca l'opera di R.R. TORRENS, *The South Australian System of Conveyancing by Registration of Title*, Register and Observer General Printing Offices, Adelaide, 1859.

<sup>6</sup> In merito alla trascrizione nell'ordinamento italiano e al ruolo da essa rivestito ai fini della pubblicità dei diritti immobiliari si rinvia in generale al noto trattato di F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, Milano, 1998, nonché a S. PUGLIATTI, *op. cit.*

pubblicità che regola l'acquisto, la modificazione e l'estinzione dei diritti reali su beni immobili nascenti da atti tra vivi nei territori italiani in cui sono tutt'ora impiantati i libri fondiari ereditati dalla dominazione austriaca. Al pari degli altri modelli pubblicitari di matrice germanica – a partire da quello austroungarico dal quale discende – tale sistema si basa infatti su un meccanismo di pubblicità costitutiva a base reale ed attributivo della pubblica fede alle vicende registrate, che tende ad assicurare la certezza giuridica quanto alla titolarità dei diritti iscritti sulla base dei seguenti caratteri o principi fondamentali<sup>7</sup>:

- il principio dell'iscrizione, per cui la proprietà e gli altri diritti reali su beni immobili (derivanti da atti *inter vivos*) non sorgono se non in base alla loro pubblicizzazione nel Libro Fondiario (intavolazione);
- il principio di legalità, secondo il quale ogni iscrizione deve avvenire in base ad un controllo giudiziale in ordine alla validità e all'efficacia dell'atto costitutivo del diritto intavolato;
- il principio della pubblica fede, in base al quale i diritti intavolati (e così il contenuto fondamentale del Libro Fondiario) sono di regola pienamente opponibili nei confronti dei terzi.

Ciò che caratterizza il sistema tavolare rispetto a quello della trascrizione con efficacia dichiarativa (operante in Italia quale modello generale) è in altri termini la diversa e più pregnante funzione che esso attribuisce al meccanismo pubblicitario, il quale non si limita ad esibire o rendere conoscibili diritti preesistenti ma diviene condizione necessaria per l'acquisto o il trasferimento degli stessi, ossia parte integrante – insieme a un valido titolo – della loro fattispecie costitutiva. Correlativamente, esso non dà luogo ai medesimi problemi che caratterizzano tradizionalmente la pubblicità dei diritti a livello nazionale, bensì genera questioni autonome e in larga parte differenti che discendono dai peculiari principi sopra i quali si fonda. Ciò per quanto non manchino le

---

<sup>7</sup> Per un'introduzione alle caratteristiche dei libri fondiari e ai principi fondamentali del sistema tavolare si rimanda, oltre che alla prima parte del presente lavoro, a M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, Milano, 2013, e specialmente p. 10 s. (per le origini storiche dei registri fondiari in Europa e in Italia); p. 21 s. (per la descrizione delle caratteristiche tecniche del sistema tavolare) e p. 37 s. (per l'esame dei suoi principi portanti).

problematiche comuni che si presentano indifferentemente in entrambi i sistemi.

In Trentino-Alto Adige (e negli altri territori entro i quali si applica il modello tavolare), il problema della pubblicità immobiliare e i suoi corollari si risolvono dunque principalmente in quello dell'organizzazione e del funzionamento dei libri fondiari, nel quale si concentrano pertanto in forma originale e concettualmente autonoma molte delle questioni normalmente riconducibili alla proprietà dei beni immobili. Da ciò la scelta, che si è anticipata in apertura, di limitare i contenuti della presente indagine ad un oggetto più ristretto, coincidente appunto con il peculiare sistema di pubblicità immobiliare che caratterizza il contesto territoriale considerato dal lavoro. E ciò già a partire da questa porzione della ricerca dedicata al momento normativo, la quale si occuperà pertanto in modo specifico della legislazione alla base del sistema tavolare.

### *3. Origini e caratteristiche tecniche della legislazione tavolare italiana*

Oltre che per le accennate peculiarità rispetto ai principi pubblicitari del diritto comune, il sistema italiano di pubblicità tavolare si caratterizza per la singolare impalcatura normativa sulla quale si fonda.

Per ragioni legate principalmente alla sua genesi storica, il “corpus normativo” del diritto tavolare presenta infatti una struttura ed un’impostazione sistematica che non trovano riscontro in alcun altro ambito della legislazione nazionale, rispetto alla quale costituisce anzi – per molti versi – un’inusitata anomalia. Compito delle prossime pagine sarà quello di individuare e descrivere, almeno per sommi capi, le sue peculiarità.

Va innanzitutto evidenziato che la legislazione tavolare italiana non costituisce un prodotto originario del legislatore nazionale, quanto piuttosto – come in parte si è già anticipato introducendo la tematica – il risultato di un originale quanto inusitato “sincretismo normativo”. Alle sue origini si colloca infatti la scelta – intrapresa dal legislatore italiano del primo dopoguerra – di mantenere in vigore nei territori annessi delle province “redente” il sistema di pubblicità immobiliare in esse operante

sotto il dominio austro-ungarico, il quale risultava conseguentemente regolato, fino a quel momento, da un complesso normativo individuato dalla legislazione imperiale e funzionalmente connesso all'*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* del 1811. La scelta così compiuta, frutto dell'esigenza transitoria di amministrare le situazioni interessate e dell'inevitabile difficoltà tecnica di trasferire la disciplina nazionale a realtà governate da principi diversi, si manifestò per la prima volta con il r.d. 4 novembre 1928, n. 2325 (intitolato *Disposizioni per l'unificazione legislativa nei territori annessi al Regno*), con il quale il legislatore nazionale sanciva al contempo la generale abrogazione della legislazione austriaca nei territori redenti e la conservazione negli stessi del sistema dei libri fondiari fino all'avvento di *Nuove disposizioni di carattere generale per la pubblicità dei diritti sui beni immobili* (art. 2), ammettendo così la sopravvivenza nel sistema della corrispondente porzione della disciplina straniera.

Come suggerito dal tenore della citata disposizione, questa circoscritta (ma non marginale) anomalia normativa avrebbe dovuto assolvere – nelle intenzioni originarie del legislatore statale – ad una funzione strumentale e meramente transitoria, garantendo la continuità amministrativa delle nuove province per poi lasciare il posto ad un sistema di pubblicità unitario a livello nazionale<sup>8</sup>. Le vicende successive condussero tuttavia ad un diverso risultato: dapprima con la conferma dell'assetto esistente nel r.d. 28 marzo 1929, n. 499 (recante *Disposizioni relative ai Libri Fondiari dei territori delle Nuove Province*) ed in seguito con il suo definitivo consolidamento per effetto dell'entrata in vigore del nuovo Codice Civile. Il primo provvedimento, nel disciplinare unitariamente l'operatività del modello tavolare nell'ordinamento italiano, dispose infatti (e dispone tuttora) che i "libri fondiari, conservati in vigore in forza dell'art. 2 del regio decreto 4 novembre 1928, n. 2325,

---

<sup>8</sup> Sulle giustificazioni originarie della normativa in esame e sulle ragioni che ne hanno poi determinato la sopravvivenza anche in epoca successiva si vedano, tra gli altri, M. CUCCARO, *Lineamenti di diritto tavolare*, Milano, 2010, p. 3 s.; O. MENEGUS, *La legge tavolare (Commento-Dottrina-Giurisprudenza)*, Milano, 1986, p. 4 s. e F. TRAVERSA, *Il ruolo del giudice nei sistemi catastale e tavolare*, Trento, 1983, ivi cit.

sono regolati dalla legge generale 25 luglio 1871, B.L.I., n. 95”<sup>9</sup>, confermando con ciò la singolare vigenza nell’ordinamento interno della disciplina tavolare austriaca già operante per quei territori. Peculiarità che traspare tra l’altro, anche formalmente, sul piano della struttura e dell’organizzazione interna della “legge tavolare”, la quale si compone di due titoli introduttivi che rinviano a un allegato contenente una versione aggiornata della legge generale austriaca sui libri fondiari, in cui continua pertanto a individuarsi la base normativa del sistema di pubblicità tavolare vigente in Italia.

Il Codice del ’42, dal canto suo, mantenne in vigore la normativa previgente e si limitò a dettare (con l’art. 230 delle Disposizioni attuative) una sommaria norma di coordinamento con la stessa in base alla quale “[...] le norme del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, e della legge sui libri fondiari nel testo allegato al decreto medesimo, fino a che non sarà provveduto al loro coordinamento con le disposizioni del codice, continuano ad avere vigore nei territori delle nuove province, e in luogo delle disposizioni del codice del 1865 s’intendono richiamate le corrispondenti disposizioni del nuovo codice”. Una prescrizione che, pur lasciando aperta la possibilità di un eventuale e futuro coordinamento tra i due complessi normativi<sup>10</sup>, di fatto abbandona ogni prospettiva esplicita di una fusione degli stessi in un sistema unitario e autenticamente “nazionale”. Tanto più che il medesimo codice – al pari di quello precedente – si limita per il resto a recepire il modello consensualistico francese e le sue implicazioni in punto di trascrizione<sup>11</sup>, segnando con ciò – almeno implicitamente – una definitiva rinuncia all’intento di uniformare il sistema pubblicitario a livello nazionale.

Tale scelta non dipese peraltro da un abbandono programmatico della progettata riforma o, come pure si potrebbe credere, da un sopravve-

---

<sup>9</sup> Su caratteri della legislazione tavolare austriaca così recepita dal legislatore italiano v. *infra* § 4.

<sup>10</sup> Tale coordinamento è rimasto peraltro largamente incompleto, essendo intervenuto in modo soddisfacente – con le leggi 594/1974 e 574/1977 – soltanto nell’ambito del diritto di famiglia. Sul punto M. CUCCARO, *Lineamenti*, cit., p. 5.

<sup>11</sup> Per alcuni riferimenti storici all’influenza del modello codicistico francese rispetto all’evoluzione del sistema italiano della trascrizione immobiliare v. E. FERRANTE, *Consensualismo e trascrizione*, Padova, 2008.

nuto disinteresse del legislatore italiano nei confronti del modello tavolare recepito “in blocco” nei territori appartenuti all’Impero austro-ungarico. Anzi. Dai lavori preparatori delle leggi che hanno accolto tale sistema nell’ordinamento nazionale si ricava con relativa chiarezza che il legislatore fascista non solo ne apprezzava tecnicamente i principi, ma riconosceva per molti versi i suoi vantaggi rispetto al contrapposto modello della pubblicità dichiarativa, al punto da manifestare in qualche misura l’intento di giungere ad una sua estensione all’intero territorio<sup>12</sup>. Lo dimostra, tra le altre cose, la circostanza che laddove il suo trapianto risultava possibile senza le difficoltà derivanti da un sistema preesistente, ciò è avvenuto direttamente ed in tempi assai brevi, come nel caso dell’Africa occidentale e di altre colonie italiane<sup>13</sup>. Se tale progetto è rimasto cionondimeno inattuato, dunque, le motivazioni devono ricercarsi su un piano diverso da quello politico e ideologico, ritrovandosi verosimilmente – nonostante il problema sia da sempre dibattuto – nelle stesse difficoltà tecniche che avevano inizialmente motivato il mantenimento del sistema nei territori redenti, le quali (aggravate dalle necessità della guerra e dalla caduta del regime) hanno fatto in modo che la situazione si consolidasse nel senso di un irrisolto dualismo fra i due modelli pubblicitari.

Ciò che mette conto evidenziare di questa complessa vicenda – ad ogni modo – è che per effetto della mancata estensione del modello tavolare all’intero territorio il sistema italiano di pubblicità immobiliare conserva ancora oggi il suo originario bimorfismo, il quale si riflette con tutta evidenza anche sul piano della legislazione in materia. Per le ragioni suesposte, infatti, la disciplina relativa al funzionamento dei

---

<sup>12</sup> Si veda, a titolo d’esempio, la *Relazione al r.d. 4 novembre 1928, n. 2325 – Disposizioni per l’unificazione legislativa nei territori annessi al Regno*, in *G.U.*, n. 257, 1928, p. 5375. Sul riconoscimento, oramai pressoché unanime, della superiorità giuridica ed economica del sistema tavolare nel garantire la sicurezza e l’efficienza della circolazione dei beni si vedano: M. CUCCARO, *Lineamenti*, cit., p. 5 e nt. 3; nonché, naturalmente, le considerazioni svolte nella prima parte del presente lavoro. Isolata e destinataria di univoche critiche la posizione contraria di L. FERRI, P. ZANELLI, *Trascrizione immobiliare*, in *Comm. al Cod. Civ. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1995, p. 7 s.

<sup>13</sup> In Eritrea e in Libia il sistema del catasto tavolare fu introdotto, rispettivamente, nel 1909 e nel 1921. L’impianto dei libri fondiari nei possedimenti italiani sull’isola di Rodi sarebbe seguito invece nel 1925.



libri fondiari continua a costituire – nel panorama complessivo dell’ordinamento nazionale – una sorta di “enclave normativa” isolata dal sistema. Di essa fanno parte disposizioni ampiamente derogatorie del diritto comune che il legislatore statale ha ricavato da un ordinamento straniero e destinate ad applicarsi a una porzione circoscritta del territorio nazionale<sup>14</sup>, le quali – una volta recepite nel sistema interno – sono rimaste in uno stato di tendenziale “segregazione” a causa dell’incompleto processo di coordinamento con lo stesso.

Rispetto a questa singolare vicenda di ricezione normativa, interessante anche nell’ottica della circolazione dei modelli<sup>15</sup>, uno dei più autorevoli studiosi del sistema tavolare ha così potuto dire che “l’art. 1 del decreto del 1929 non implica un rinvio a un ordinamento straniero, e nemmeno si limita a «nazionalizzare», con efficacia circoscritta alle nuove province, la legge generale austriaca sui libri fondiari del 1871”, in quanto “tale legge costituisce soltanto il presupposto di fatto autonomamente assunto dal legislatore italiano per la determinazione della disciplina dei libri fondiari contenuta nel nuovo testo allegato al decreto”<sup>16</sup>. Intendendo appunto con ciò evidenziare che alle origini del corpus normativo del tavolare italiano non si colloca né il recepimento *tout court* di un modello straniero, né una ristrutturazione della materia nell’ordinamento interno, quanto piuttosto il “trasferimento” all’interno di quest’ultimo di un “pezzo” di legislazione ad esso estranea che ha in seguito costituito la base per lo sviluppo della normativa nazionale. Il che fa di essa, come si è ormai assodato, un autentico *unicum* nel panorama italiano delle fonti legislative.

---

<sup>14</sup> Oltre che nell’attuale Regione del Trentino-Alto Adige, il sistema tavolare si applica nei territori delle Province di Trieste e Gorizia e in alcuni Comuni delle Province di Udine, Belluno, Brescia e Vicenza, corrispondenti in buona sostanza alle porzioni della Venezia Giulia appartenuti all’Impero austro-ungarico e annessi all’Italia con il trattato di Versailles.

<sup>15</sup> Per lo studio del fenomeno della circolazione giuridica nell’ottica del diritto comparato rimane fondamentale il noto saggio di R. SACCO, *Circolazione giuridica*, Milano, 1960; nonché ID., *Circolazione e mutazione dei modelli giuridici*, in *Dig. Disc. civ.*, II, 1988, p. 365-370. Sui medesimi temi, più di recente, E. GRANDE, *Imitazione e diritto: ipotesi sulla circolazione dei modelli*, Torino, 2000.

<sup>16</sup> Così L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*, Milano, 1975, p. 13.

Al descritto isolamento e alle anomalie strutturali del modello italiano di pubblicità tavolare si ricollega poi – quasi a corollario – anche una seconda caratteristica della corrispondente legislazione, vale a dire la frammentarietà e lo scarso coordinamento con cui essa si relaziona al sistema generale del diritto comune. Una volta preso atto dei limiti intrinseci della disciplina statale sui libri fondiari, infatti, ben si comprende (per quanto non si giustifichi) come il legislatore nazionale – dopo la scelta originaria di mantenerne la specialità – abbia compiuto ben pochi sforzi allo scopo di amalgamarla con quella vigente nel resto del paese.

Tolte le prescrizioni di cui al Titolo I del decreto del '29 e le ricordate norme di attuazione del codice civile – le quali realizzano d'altro canto un coordinamento ben modesto – gli interventi legislativi che assicurano un raccordo fra il sistema tavolare e il diritto comune si contano in effetti sulla punta delle dita; tanto è vero che, per soddisfare l'intento del presente lavoro di fornire un'immagine completa della legislazione tavolare, è sufficiente un'elencazione brevissima – e cionondimeno completa – delle norme che hanno apportato modifiche più o meno consistenti alla legge tavolare del 1929. Tale lista è effettivamente stringata e ricomprende, in ordine cronologico, le seguenti disposizioni:

- gli artt. 1, 2 e 3 della legge 4 dicembre 1956, n. 1376 (*Modificazioni al nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499*)<sup>17</sup>, con i quali è stato sostituito l'art. 31, co. 2 della legge generale sui libri fondiari allegata al Regio Decreto del 1929 e sono stati inseriti nella medesima legge gli artt. 45-*bis* e 123-*bis*;
- la legge 29 ottobre 1974, n. 594 (*Modifiche, integrazioni e norme di coordinamento al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, contenente disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province, nonché al nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, allegato al decreto medesimo*)<sup>18</sup>, con la quale è stata data attuazione alla previsione di cui all'art. 230 delle Disp. att. al codice civile che

---

<sup>17</sup> Pubblicata in G.U. 21 dicembre 1956, n. 321.

<sup>18</sup> Pubblicata in G.U. 30 novembre 1974, n. 312.

- imponessa, come detto, un coordinamento fra la legge tavolare e il codice stesso<sup>19</sup>;
- la legge 8 agosto 1977, n. 574 (*Modifiche al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, per il coordinamento con la legge 19 maggio 1975, n. 151, sul nuovo diritto di famiglia*)<sup>20</sup>, con la quale si è provveduto ad integrare le disposizioni sul libro fondiario con le novità derivanti dalla riforma del diritto di famiglia (specie alla luce del nuovo regime della comunione tra i coniugi);
  - l'art. 3, comma 8, del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669 (*Disposizioni urgenti in materia tributaria, finanziaria e contabile a completamento della manovra di finanza pubblica per l'anno 1997*)<sup>21</sup> – convertito nella legge 28 febbraio 1997, n. 30 – con il quale si sono introdotte le prescrizioni necessarie onde consentire, anche nel quadro del sistema tavolare, l'annotazione dei contratti preliminari e di quelli condizionati ai sensi dell'art. 2645-bis c.c.;
  - gli artt. 162-165 del decreto legislativo 19 febbraio 1998, n. 51 (*Norme in materia di istituzione del giudice unico di primo grado*)<sup>22</sup>, con i quali le competenze del giudice tavolare sono state trasferite dalla Preture (oggi soppresse) al Tribunale di primo grado;
  - l'art. 34 della legge 24 novembre 2000, n. 340 (*Semplificazione in materia di libri fondiari e di procedure di intavolazione*)<sup>23</sup>, che – oltre ad alcune modifiche al procedimento d'iscrizione – ha introdotto

---

<sup>19</sup> Al raccordo fra il codice del '42 e le disposizioni della legge tavolare (fino ad allora ancora riferite al codice previgente) si è giunti quindi con notevole ritardo, ad oltre trent'anni di distanza dall'approvazione del codice stesso. Ciò avvenne peraltro, come testimoniano i lavori preparatori della legge di riforma (C. 2470 del 25 settembre 1974, p. 643 s.), soltanto all'esito di non poche difficoltà e dopo numerosi disegni di legge che precedettero la proposta da ultimo approvata. Da segnalare inoltre che un ruolo decisivo nel superamento dello stallo fu svolto dai risultati del Convegno sui problemi del Libro Fondiario tenutosi a Trento fra il 15 e il 16 ottobre 1971, i cui atti sono stati pubblicati in AA.VV., *Convegno di studio sui problemi del Libro Fondiario*, Trento, 15-16.10.1971, Ispettorato Generale del Libro Fondiario, 1971; sul punto v. anche M. BASSI, *Manuale*, cit., p. 18.

<sup>20</sup> Pubblicata in G.U. 25 agosto 1977, n. 231.

<sup>21</sup> Pubblicata in G.U. 1 marzo 1997, n. 50.

<sup>22</sup> Pubblicata in G.U. 20 marzo 1998, n. 66 – Suppl. Ord. n. 48.

<sup>23</sup> Pubblicata in G.U. 24 novembre 2000, n. 275.

nel testo della legge tavolare l'art. 95-*bis* con cui si consente la delega ai conservatori del Libro Fondiario dell'adozione di alcuni atti normalmente riservati al giudice tavolare<sup>24</sup>.

Come si vede, gli interventi legislativi susseguitisi nel tempo in relazione alla disciplina del libro fondiario non soltanto sono pochi e tra di loro distanziati, ma presentano quasi sempre dimensioni ridotte ed intenti circoscritti, preoccupandosi di attuare il coordinamento con un settore specifico dell'ordinamento generale o tutt'al più di introdurre nel sistema tavolare modifiche puntuali che lo rendessero compatibile con le novità di volta in volta recepite dalla legislazione statale. Fra le innovazioni ricordate, infatti, le uniche ad aver tentato un più ampio coordinamento tra i due sistemi di pubblicità immobiliare – tale da completare in prospettiva sistematica quello appena abbozzato al momento della conservazione dei libri fondiari – sono state la richiamata legge n. 594 del 1974 e (in misura minore) la successiva legge n. 574 del 1977. La prima, recante come si è visto l'eloquente intitolazione *Modifiche, integrazioni e norme di coordinamento al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 [...]*, è a ben vedere il solo provvedimento adottato negli anni dal legislatore statale ad aver perseguito in maniera specifica quest'obiettivo sistematico, mirando non solo all'aggiornamento di numerose disposizioni della legge tavolare ma anche ad un suo complessivo avvicinamento al sistema generale del codice civile. Nella relazione illustrativa al disegno di legge approvato dalla Camera, predisposto tra l'altro da una commissione istituita presso la Regione Trentino-Alto Adige, si legge in effetti che il r.d. 499/1929 e le più recenti disposizioni attuative del codice civile “miravano ad un primo coordinamento tra il «sistema tavolare» con l'ordinamento giuridico italiano e in particolare con le norme del codice civile [e] di procedura civile” ma che tale coordinamento risultava “tutt'oggi [...] non avvenuto”, con conseguenti “gravi difficoltà riflettentisi sulla certezza dei diritti in materia tanto delicata” da cui discendeva la “necessità di porvi riparo sol-

---

<sup>24</sup> Per una critica alle implicazioni pratiche di tale riforma e all'opportunità di semplificare il procedimento tavolare in questa direzione si veda M. BASSI, *Manuale*, cit., p. 18 e *Ibidem*, p. 213 s.

lecitamente con appropriate modifiche legislative”<sup>25</sup>. L’obiettivo primario del provvedimento in esame viene così individuato – sulla scorta della consapevolezza che tale adeguamento “avrebbe dovuto essere effettuato già da almeno trent’anni” – nell’esigenza di “coordinare le norme del regio decreto del 28 marzo 1929, n. 499 e dell’allegato testo della legge generale sui libri fondiari con le disposizioni dei codici vigenti per aderire il più possibile allo spirito del nostro ordinamento giuridico”, sia pur prendendo atto che l’ideale originario dell’estensione del modello tavolare all’intero territorio deve intendersi rinunciato e che – anche nell’ottica del necessario coordinamento – occorre pertanto “uscire il meno possibile dall’ordinamento giuridico nazionale e adeguare le vecchie regole al sistema processuale in vigore, oltre che al dettato della Carta Costituzionale, compatibilmente con la struttura del procedimento tavolare”.

Con il secondo dei provvedimenti citati, adottato sulla scorta della riforma generale del diritto di famiglia, il legislatore ha inteso invece assicurare che le numerose innovazioni introdotte con tale novella dal punto di vista dei rapporti patrimoniali trovassero un adeguato riscontro anche nell’ambito del sistema tavolare. Molte delle suddette innovazioni, fra cui in special modo quelle riguardanti la comunione tra i coniugi, hanno infatti determinato rilevanti modifiche anche sotto il profilo del regime pubblicitario, imponendo un corrispondente adattamento anche dei relativi meccanismi della pubblicità tavolare<sup>26</sup>. A tal fine, la nuova legge ha sostituito ed integrato diverse disposizioni della legge generale sui Libri Fondiari per adattare il regime pubblicitario da esse disciplinato al rinnovato statuto della famiglia introdotto dalla riforma nel codice civile, provvedendo in tal modo a traslarne i principi nel peculiare con-

---

<sup>25</sup> Relazione illustrativa al disegno di legge C. 2740 del 25 settembre 1974, rell. Spagnolli e all., p. 644.

<sup>26</sup> Sulla riforma del diritto di famiglia, il suo contesto socio-economico e le molteplici innovazioni da essa introdotte rispetto ai rapporti patrimoniali tra i coniugi e alla loro pubblicità si rinvia, in generale, a F. MARZARO, *Costituzione e riforma del diritto di famiglia*, Roma, 1980. Per le implicazioni della riforma sulla pubblicità dei diritti e le ragioni che hanno condotto alla legge di coordinamento con il sistema tavolare v. AA.VV., *Il sistema libro fondiario-catasto nel Trentino-Alto Adige – Atti del terzo convegno sui problemi del Libro Fondiario*, Bolzano, 1981, p. 217 s. e M. BASSI, *Manuale*, cit., p. 181 s.

testo della legislazione tavolare. Pur mancando dell'ambizione sistematica della precedente novella della legge tavolare, quindi, anche quest'ultimo intervento normativo ha realizzato un effettivo coordinamento fra i due contrapposti sistemi di pubblicità immobiliare tutt'ora vigenti a livello nazionale, mirando a "sanare le discrepanze tra le norme sull'acquisto dei beni contenute nel nuovo diritto di famiglia e quelle vigenti in tema di diritto tavolare"<sup>27</sup>. E assicurando in tal modo che disposizioni di rilevanza fondamentale nell'ordinamento complessivo del diritto civile non rischino di trovare un'applicazione differenziata a causa dei distinti meccanismi di pubblicità immobiliare con cui esse si relazionano.

Se nel diritto di famiglia il legislatore ha assicurato una sintesi fra il sistema tavolare ed il diritto comune, molti altri sono tuttavia i settori dell'ordinamento giuridico in cui un analogo coordinamento non si è verificato o, se è intervenuto, è stato parziale e frammentario. Ciò è divenuto evidente, in modo particolare, negli ultimi vent'anni, da quando cioè le iniziative legislative che hanno coinvolto il sistema nazionale di pubblicità dei diritti hanno iniziato a susseguirsi con maggiore frequenza, rendendo pertanto più urgente e sensibile l'esigenza di un contestuale adeguamento delle corrispondenti disposizioni del sistema tavolare. Fino all'inizio degli anni Novanta, in effetti, le modifiche concernenti la trascrizione dei diritti immobiliari erano state isolate e relativamente circoscritte, così che il coordinamento realizzato con le ricordate novelle degli anni Settanta – per quanto parziale e ancora incompleto – risultava tutto sommato sufficiente ad evitare l'insorgere di particolari problemi. Da quel momento in avanti, le innovazioni di norme ed istituti riguardanti (tra l'altro) la trascrizione immobiliare hanno invece segnato una più rapida evoluzione, a cui non è tuttavia corrisposta un'opportuna attenzione del legislatore nazionale per i risvolti di tali cambiamenti nel sistema tavolare. Unica significativa eccezione è rappresentata sul punto dalla ricordata novella concernente la trascrizione del con-

---

<sup>27</sup> È quanto si legge nei lavori preparatori del disegno di legge C. 295 del 1° giugno 1977 (*Modifiche al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, per il coordinamento con la legge 19 maggio 1975, n. 151, sul nuovo diritto di famiglia*).

tratto preliminare (l. n. 669/1996)<sup>28</sup>, per la quale il legislatore ha provveduto a dettare, come si è anticipato, un'apposita previsione di raccordo con il sistema dell'iscrizione nei libri fondiari.

L'occasione in parola è rimasta tuttavia totalmente isolata e nella generalità degli altri casi in cui si sarebbe resa necessaria un'analogia opera di sintesi e adeguamento tra i due sistemi si è piuttosto assistito ad un sostanziale disinteresse del legislatore nazionale per le implicazioni tavolari delle proprie riforme. Mentre l'ordinamento della trascrizione ha conosciuto specifiche e puntuali trasformazioni, così, quello alternativo dei libri fondiari rimaneva legato ai propri caratteri originari senza arricchirsi di un'analogia evoluzione. Il caso in tal senso più emblematico è rappresentato probabilmente dalla tormentata vicenda con cui si è pervenuti al recepimento del *trust* nell'ordinamento italiano. Tale istituto di matrice anglosassone ha fatto il proprio ingresso nella legislazione statale per effetto della l. 16 ottobre 1989, n. 364<sup>29</sup>, con la quale l'Italia (primo fra i Paesi di *civil law* a recepire l'istituto) ha dato esecuzione alla Convenzione dell'Aja sulla legge applicabile ai *trusts* e sul loro riconoscimento del 1° luglio 1985. A tale repentino recepimento dell'istituto sul piano astratto del formante normativo non è tuttavia corrisposto un altrettanto indolore trasferimento dello stesso nell'applicazione pratica, la quale ha anzi dato luogo a non pochi problemi e incertezze giurisprudenziali che ne hanno a lungo trattenuto l'effettiva diffusione<sup>30</sup>. Sul versante del diritto tavolare, in particolare, la novità dell'istituto si è scontrata con la difficile conciliazione dei suoi elementi caratteristici coi principi di quel sistema, al punto che taluno è stato addirittura indotto a definire "incompatibile" la sua concreta applicazione con il regime pubblicitario dei libri fondiari. Come la giurisprudenza

---

<sup>28</sup> Sulla portata di tale innovazione dal punto di vista della pubblicità immobiliare e sul suo coordinamento con l'ordinamento dei libri fondiari si tornerà più ampiamente anche *infra* nella seconda parte del presente lavoro.

<sup>29</sup> Entrata in vigore il successivo primo gennaio 1992.

<sup>30</sup> Per un'attendibile ed aggiornata valutazione circa le sorti applicative del *trust* nel nostro ordinamento si può rimandare agli *Atti dei Congressi nazionali dell'Associazione Il Trust in Italia* pubblicati, a cura di IPSOA, fin dall'indomani del recepimento dell'istituto, giunti oggi alla VI edizione (l'ultimo congresso si è svolto a Roma nei giorni 9 e 10 maggio 2014).

tavolare non ha mancato di riscontrare, in effetti, i più gravosi oneri pubblicitari sottesi all'iscrizione nei registri reali – e consistenti in particolare nella verifica dell'effettiva titolarità del diritto intavolato – non consentono di procedere *sic et simpliciter* alla iscrizione della peculiare situazione proprietaria derivante dal *trust*, poiché quest'ultima non sempre consente di attribuire un'immediata evidenza pubblicitaria alla reale consistenza del diritto<sup>31</sup>. Ciò che si è osservato, in altri termini, è che in assenza di una norma specifica diretta a consentirgli l'operatività del *trust* nel sistema tavolare non può dirsi scontata, poiché le specificità di quest'ultimo in termini di efficacia della pubblicità dei diritti impediscono alla radice qualsiasi automatismo nel passaggio dalla semplice trascrizione all'iscrizione reale<sup>32</sup>. A ulteriore testimonianza che la mancanza di un adeguato coordinamento a livello legislativo può dare luogo a non pochi problemi in termini di uniforme ricezione di modifi-

---

<sup>31</sup> Il problema si pone ovviamente, in modo particolare, nel caso in cui l'iscrizione sia richiesta dal *trustee*, la cui peculiare posizione nello schema fiduciario del *trust* non consente di dare adeguata pubblicità a profili essenziali del suo diritto quali i limiti della sua amministrazione nell'interesse del beneficiario. Si noti peraltro che la questione è circoscritta al c.d. *trust* "domestico" o interno (vale a dire costituito da soggetti e su beni interni all'ordinamento italiano), in quanto per quello internazionale o di diritto straniero le problematiche pubblicitarie assumono una rilevanza meramente indiretta.

<sup>32</sup> In quest'ordine di osservazioni critiche, rimane paradigmatica una nota pronuncia del Tribunale di Belluno del 25 settembre 2002 (in *Trusts e att. fiduc.*, 2003, 2, p. 255), nella quale il giudice conclude appunto nel senso della tendenziale incompatibilità fra iscrizione del *trust* e modello tavolare in assenza di una specifica disposizione di recepimento dell'istituto anche in tale sistema. Nella fattispecie all'origine della pronuncia, che rappresenta peraltro uno dei primissimi interventi giudiziali relativi al problema, si trattava in particolare di un reclamo tavolare relativo alla richiesta di intavolazione della proprietà di alcuni immobili a nome di una persona fisica indicata dal titolare dei beni stessi quale *trustee*. Per quanto il diritto fosse già stato validamente trascritto nei registri immobiliari, in quell'occasione il giudice tavolare negò, sulla base delle considerazioni sopra richiamate, l'ulteriore formalità pubblicitaria dell'iscrizione nel libro fondiario. Sulle motivazioni della pronuncia E. BARLA DE GUGLIELMI, *Trust: opinioni a confronto*, Assago, 2006, p. 466 s. Per quanto la dottrina e la giurisprudenza più recenti abbiano tentato di aggirare il problema richiamandosi al disposto dell'art. 20 lett. h) della L. Tav., peraltro, ciò non priva di rilevanza il problema di fondo che l'istituto non ha mai ricevuto un adeguato coordinamento con il sistema tavolare analogo a quello che è invece avvenuto, come si è visto, per la trascrizione del contratto preliminare.



che e innovazioni che, come nel caso del *trust*, sarebbero di per sé destinate ad applicarsi omogeneamente a livello nazionale.

A prescindere dalla vicenda dei singoli istituti e dalle diverse esigenze pubblicitarie cui essi conducono – pertanto – è evidente che il problema (ed il pericolo) fondamentale che può discendere da un simile disimpegno in ordine al raccordo fra i due sistemi pubblicitari è quello di un trattamento differenziato delle medesime situazioni a seconda del modello che ad esse si applica, con il corollario che il grado di certezza e di tutela delle stesse finisce per dipendere dal contesto territoriale di volta in volta interessato. Senza contare che la descritta condizione di incompiuto coordinamento in relazione a particolari settori o istituti giuridici finisce di fatto per mettere in discussione gli stessi vantaggi del modello tavolare in termini di efficienza e semplicità applicativa, rendendolo talora fonte di lacune sistematiche e problematiche aggiuntive<sup>33</sup>; nonché aggravando la condizione di isolamento con cui esso, per sua natura, convive.

A conclusione di questa breve rassegna degli interventi legislativi che hanno modificato o integrato il nucleo originario della legge tavolare, può essere utile predisporre una semplice elencazione in forma schematica dei provvedimenti in oggetto. Rinviando all'allegata raccolta per il testo aggiornato delle leggi richiamate, ci si augura in tal modo di rendere più agevole la consultazione delle disposizioni vigenti, consentendo in particolare di tenere traccia delle principali modifiche che le hanno coinvolte. La rappresentazione sinottica così predisposta servirà inoltre a mettere in luce, ancora una volta, la scarsità e l'incostanza

---

<sup>33</sup> Non è dunque, come taluno ha ritenuto, l'esistenza in sé di due distinti sistemi di pubblicità immobiliare a generare il rischio di una disparità di trattamento in potenziale contrasto all'art. 3 Cost., quanto piuttosto l'insufficiente coordinamento realizzato tra gli stessi, che rende differenziata l'applicazione di istituti altrimenti uniformi. Circostanziati dubbi circa la legittimità costituzionale della legge tavolare sono stati sollevati in particolare da D. MALTESE, *Problemi di costituzionalità nella legge tavolare*, in *Giur. it.*, 1975, p. 85, secondo il quale dalla presenza di due diversi sistemi di pubblicità immobiliare deriverebbe un trattamento differenziato sotto il profilo della tutela dei diritti; contra S. BARTOLE, *Questioni in tema di competenza regionale in materia di impianto e tenuta dei libri fondiari*, in *Atti del III Convegno*, cit.; e M. BASSI, *Manuale*, cit., 10.

degli interventi legislativi nella materia, evidenziando al contempo l'urgenza del problema del coordinamento normativo.

Provvedimento <sup>34</sup>	Oggetto	Disposizioni modificate, sostituite o abrogate
l. 4 dicembre 1956, n. 1376 (artt. 1-3)	<i>Modificazioni al nuovo testo della legge generale sui libri fondiari</i>	L. Tav.: art. 31, co. 2; art. 45-bis; art. 123-bis
l. 29 ottobre 1974, n. 594	<i>Modifiche, integrazioni e norme di coordinamento al r.d. 499/1929 e al nuovo testo della legge generale sui libri fondiari</i>	r.d. 499/1929: art. 4; art. 5, co. 1; art. 7; art. 8; art. 9; art. 10; art. 11; art. 12; art. 13, co. 1 e 4; art. 13-bis, art. 14; art. 15, co. 1 e 3; art. 16; art. 17, co. 3; art. 18; art. 20; art. 21; art. 22, co. 2; art. 23, co. 1; L. Tav.: art. 7, co. 3; art. 9; art. 10, co. 2 e 3; art. 12, co. 2; art. 15, co. 2 e 3; art. 16; art. 19; art. 20, lett. a), c), f), g), h); art. 21, co. 2; art. 26, co. 3; art. 27; art. 30, co. 2; art. 31, co. 2; art. 32, co. 2; art. 33; art. 34; art. 38, co. 1 e 2; art. 39; art. 41, lett. b) e c); art. 52-bis, co. 1 e 4; artt. 53, 54, 55, 56, 57, 58; art. 60; art. 63, co. 1; art. 64; art. 64-bis; art. 71; art. 74; art. 76; art. 77; art. 84, co. 1; art. 87, co. 2; art. 90, co. 2; art. 91; art. 95; art. 97-bis; art. 97-ter; art. 98, lett. a); art. 99, co. 1; art. 100; art. 101; art. 122; art. 126, nn. 1) e 6); art. 124, co. 1; art. 126; art. 129; artt. 131-132-133-134-135; art. 138
l. 8 agosto 1977, n. 574	<i>Modifiche al r.d. 499/1929 per il coordinamento con il nuovo diritto di famiglia</i>	L. Tav.: artt. 19, lett. a); art. 33-bis; art. 84; art. 94-bis
d.l. 31.12.1996, n. 669 (art. 3, co. 8) – conv. in l. 28 febbraio 1997, n. 30	<i>Trascrizione del contratto preliminare e condizionato</i>	r.d. 499/1929: art. 12, co. 1

<sup>34</sup> Laddove non siano indicate disposizioni specifiche, deve intendersi richiamato l'intero provvedimento.

<p>d.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51 (artt. 162-165)</p>	<p><i>Istituzione del giudice unico di primo grado</i></p>	<p>r.d. 499/1929: art. 13, co. 1, 2, 3; art. 16, co. 1 e 2; art. 17, co. 1, art. 19, co. 1; art. 20, co. 1; art. 22, co. 1 e 3; art. 23, co. 1, 2; L. Tav.: art. 75, co. 1; art. 126; art. 128, co. 1</p>
<p>l. 24 novembre 2000, n. 340 (art. 34)</p>	<p><i>Semplificazione in materia di libri fondiari e di procedure di intavolazione</i></p>	<p>L. Tav.: art. 33, lett. d); vengono aggiunti gli artt. 60-bis; 60-ter; 60-quater; 60-quinquies; 71-bis; 95-bis e 130-ter L. Tav.</p>

Non distanti dall’atteggiamento di crescente disinteresse manifestato dal legislatore per il modello tavolare si rivelano, per altro verso, le posizioni di dottrina e giurisprudenza nei confronti dello stesso.

La specificità della materia e la descritta frammentarietà degli interventi di raccordo con il diritto comune si è infatti riflessa abbastanza precocemente in una scarsa attenzione degli operatori del diritto per le vicende del sistema, progressivamente confinato (almeno sullo scenario nazionale) al ruolo di “peculiarità territoriale” da esaminarsi tutt’al più quale anomalia sistematica rispetto ai principi generali in materia di trascrizione.

Ciò è confermato, tra l’altro, dalla sequenza dei convegni e degli incontri specialistici dedicati alla materia organizzati a livello territoriale ma sulla base di un’attività coordinata degli enti interessati, divenuti con il tempo meno frequenti e caratterizzati da una crescente attenzione per i risvolti sovranazionali del modello tavolare piuttosto che le sue implicazioni di diritto interno.

Un riflesso mediato di tale tendenza alla marginalizzazione del problema e alla conseguente attenuazione dell’interesse per la materia si riscontra del resto anche sul piano della letteratura specialistica, che in special modo negli ultimi anni ha visto per lo più pubblicazioni isolate e relativamente modeste, in cui di rado ci si spinge al di là di una presentazione generale del sistema per approfondire le problematiche tutt’ora aperte<sup>35</sup>.

<sup>35</sup> Una rapida disamina delle più recenti pubblicazioni in materia mostra in effetti come, ad eccezione di isolati contributi di più ampio respiro, si tratti in prevalenza di analisi circoscritte e di natura occasionale, in cui la problematica dei libri fondiari diffi-

La giurisprudenza tavolare, dal canto suo, manifesta tutti i limiti e le incertezze che discendono del carattere settoriale e “specializzato” della materia di cui si occupa, potendo esprimere la sua funzione di indirizzo unicamente in un contesto territoriale limitato e in occasioni troppo ristrette per consentirle di elaborare orientamenti condivisi. Nonostante il suo rilievo centrale nel funzionamento del sistema, essa difetta pertanto di un autentico ruolo di sintesi e uniformazione del medesimo, finendo in fondo per essere vittima delle sue peculiarità e del suo isolamento più che artefice di un loro possibile superamento nella prospettiva di una maggiore integrazione con l’ordinamento generale. Se a ciò si aggiunge la completa mancanza di raccolte giurisprudenziali in materia e di altri adeguati strumenti di coordinamento sistematico<sup>36</sup>, ben si comprende in definitiva come nemmeno questo formante possa contribuire a correggere in maniera decisiva la perdurante incompiutezza della legislazione tavolare ed il problema del suo raccordo con il diritto comune.

All’auspicio di un rinnovato attivismo del legislatore nel senso del coordinamento tra i due vigenti sistemi di pubblicità immobiliare si aggiunge così quello più pragmatico (ma non secondario) di un riscoperto interesse degli operatori del diritto per la sua pratica applicazione, il

---

cilmente viene colta dal punto di vista più generale delle implicazioni sistematiche che essa sottende. Una sintesi tendenzialmente completa (e significativamente piuttosto delimitata) della letteratura più significativa rinvenibile sul tema si può leggere nell’appendice bibliografica della recente monografia di M. BASSI (*Manuale*, cit., p. 345 e s.). Significativo in tal senso il confronto con il ben più corposo apparato bibliografico che correda una delle più autorevoli trattazioni della materia in lingua tedesca (E. RIEDEL, H. SCHÖNER ET ALL., *Grundbuchrecht*, München, 2012, p. XLVII s.). Si segnala in questa sede anche la breve esperienza legata alla pubblicazione (oggi interrotta) della *Rivista di Diritto Tavolare*.

<sup>36</sup> Un isolato tentativo, peraltro oramai obsoleto, di fornire una sintesi delle più significative pronunce giurisprudenziali rese sulla base della L. Tav. è contenuta nella citata opera di O. MENEGUS, *La legge tavolare (Commento-Dottrina-Giurisprudenza)*, cit., nonché nella *Rassegna di giurisprudenza sui Libri Fondiari*, Milano, 1976, a cura dello stesso autore. Si segnalano inoltre, se non altro per completezza, le diverse iniziative di raccolta della giurisprudenza relativa alla già ricordata materia del *trust*, nelle quali si possono incontrare, sia pur limitatamente a questa specifica tematica, anche dei riferimenti all’attività giurisprudenziale relativa all’operatività dei Libri Fondiari (si veda ad es. *La giurisprudenza italiana sui trust*, 2011).

quale dovrebbe tuttavia accompagnarsi ed essere sostenuto dalla predisposizione – magari su iniziativa degli enti territoriali interessati dalla vigenza del sistema – di adeguate forme di collaborazione dirette a migliorare, coordinare e valutare le attività relative all’organizzazione e alla gestione dei libri fondiari. In modo tale che possa instaurarsi, come del resto è occasionalmente avvenuto in passato, un meccanismo virtuoso per cui la prassi applicativa e la rielaborazione dottrinale siano in grado di stimolare uno sviluppo del sistema anche a livello normativo.

#### 4. Cenni ai principi e all’evoluzione della legislazione tavolare austriaca

Come si è visto descrivendone la genesi, il sistema italiano di pubblicità tavolare costituisce – sotto il profilo storico – la trasposizione nell’ordinamento interno del modello di pubblicità immobiliare già operante, nei territori interessati, quando questi erano ancora assoggettati alla dominazione austro-ungarica.

Nel contesto di un’analisi formale del panorama normativo su cui si regge quel sistema, può quindi ritenersi opportuno dedicare qualche cenno – per lo meno sommario – anche all’originaria normativa austriaca che ne ha rappresentato il paradigma e che è filtrata nell’ordinamento nazionale attraverso le vicende richiamate.

Nei territori dell’oggi defunto Impero austro-ungarico, il modello della pubblicità costitutiva mediante iscrizione nei registri immobiliari si è affermato da principio in alcune province maggiormente influenzate del diritto germanico (Boemia, Slesia e Moravia) nella forma delle c.d. *Landtafeln*<sup>37</sup> (“tavole dei terreni”, tavole provinciali), registri pub-

---

<sup>37</sup> La data a partire dalla quale il sistema in esame ha conosciuto diffusione nei territori interessati è fatta convenzionalmente coincidere con il 1679, anno di pubblicazione ed entrata in vigore del *Tractatus de iuribus incorporalibus*, accordo stipulato tra i diversi ceti dei proprietari terrieri e sanzionato dalla monarchia con il quale si disciplinavano tra le altre cose i rapporti relativi all’acquisto e al trasferimento dei diritti reali sui beni immobili. Seppur attraverso diverse modifiche e integrazioni successive, il testo del *Tractatus* è formalmente rimasto in vigore fino alla rivoluzione del 1848. In proposito si può rimandare (per eventuali approfondimenti) a W. BRAUNEDER, *Grundbuch und Miteigentum im “Tractatus de iuribus incorporalibus”*, in *Zeitschrift der Savigny Stiftung*, Germanistische Abteilung, Band 94, 1977, p. 218-227.

blici in cui venivano indicati in ordine cronologico gli atti traslativi relativi ai terreni e ad altri beni immobili. Progressivamente estesi anche in altre province in precedenza governate da sistemi diversi, tali registri avevano il limite principale di una consultazione difficoltosa (per via del loro impianto rigidamente cronologico) e del limitato contesto territoriale entro il quale si applicavano. A partire dal XVIII secolo, la loro organizzazione venne quindi riformata attraverso una serie di provvedimenti (comunemente noti come *patenti sovrane*) che ne prevedevano un nuovo impianto nelle singole regioni e dettavano in parte una disciplina sussidiaria per la loro applicazione. La più importante fra tali patenti, vale a dire la *Patente Sovrana* per la Boemia del 1794, stabilì inoltre la riorganizzazione dei registri in un libro maestro (*Hauptbuch*) composto da una serie di fogli distinti per ciascun bene immobile, superando con ciò i limiti del precedente sistema e contribuendo a definire le basi per l'evoluzione successiva (c.d. impianto del "libro reale").

Su queste basi, la materia venne infine ridefinita e compiutamente disciplinata con le leggi n. 95 e 96 del 25 luglio 1871 B.L.I. (sigla indicante il *Bollettino delle Leggi Imperiali*), le quali riformarono la struttura complessiva del libro fondiario (*Grundbuch*) e ne estesero l'applicazione all'intero territorio dell'Impero<sup>38</sup> (pur lasciando ai singoli *Länder* la competenza a disciplinare le concrete modalità di organizzazione e tenuta dei registri immobiliari). La prima delle leggi richiamate (intitolata significativamente *Allgemeine Grundbuchs-gesetz*: legge generale sui libri fondiari), sancì in particolare il definitivo consolidamento del predetto sistema e la sua consacrazione, avallando la struttura bipartita del libro fondiario e fissando definitivamente i principi fondamentali su cui si regge ancora oggi il suo funzionamento. In base alle sue disposizioni, il libro fondiario si compone di un "libro maestro" (*Hauptbuch*), in cui i beni immobili e le relative vicende vengono iscritti in schede separate che ne consentono l'identificazione univoca, e di una distinta "collezione di documenti" (*Urkundensammlung*) contenente invece i

---

<sup>38</sup> Tale risultato fu conseguito più precisamente con il riconoscimento del sistema pubblicitario così definito dalla legislazione imperiale nel Codice Civile generale austriaco del 1811 (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB*); con il che si posero le basi per la progressiva soppressione delle discipline particolari e derogatorie all'epoca ancora vigenti a livello regionale.

titoli su cui si fondano le corrispondenti iscrizioni. Sul piano dei principi, la medesima legge ruota invece intorno alla triade, già menzionata, iscrizione-legalità-pubblica fede (*Eintragungs-, Legalitäts- e Vertrauensgrundsatz*), a cui si affiancano in posizione sussidiaria ulteriori principi che rafforzano l'identità del sistema quale meccanismo di pubblicità a base reale (ci si riferisce in particolare alle norme sulla tipicità delle iscrizioni e sull'ordine di priorità delle relative domande)<sup>39</sup>.

Il sistema normativo così definito, cui si deve la compiuta armonizzazione della disciplina tavolare austriaca, fu poi completato – a distanza di qualche anno – da alcuni ulteriori provvedimenti che ne hanno integrato ed (in parte) modificato l'impianto originario. Tali atti – strettamente collegati al programma di riforma già inaugurato con le prime due leggi – sono stati introdotti sulla scorta di alcune modifiche nel frattempo intervenute in materia civile e finanziaria che richiedevano un riscontro anche sul versante della pubblicità immobiliare ed hanno quindi inteso aggiornare, in varia misura, la legislazione tavolare vigente in modo da tener conto di quelle limitate modifiche. Nessuno di essi ha quindi inciso in maniera significativa sull'impianto fondamentale già definito nei decenni precedenti. Si tratta in particolare delle leggi 23 maggio 1883, n. 82 e n. 83 B.L.I., che hanno integrato la legge generale sui libri fondiari rispettivamente con riguardo all'istituto della ventilazione ereditaria e alle esigenze di messa in evidenza catastale dell'imposta fondiaria<sup>40</sup>, nonché dell'ordinanza dell'11 giugno 1883, n. 91 del Ministro delle Finanze, concernente l'esecuzione della legge da ultimo richiamata e a sua volta recante limitate innovazioni volte al coordinamento con la disciplina tavolare.

---

<sup>39</sup> Sull'organizzazione dei libri fondiari nell'ordinamento austriaco e i principi portanti della legislazione tavolare ivi vigente (specie alla luce della legge generale del '71) v. R. DITTRICH, P. ANGST, G. AUER, *Das österreichische Grundbuchsrecht*, Wien, 1979; nonché più di recente E. FEIL, K.H. MARENT, G. PREISL, *Grundbuchsrecht*, Wien, 2005 e G.E. KODEK (Hrsg.), *Kommentar zum Grundbuchsrecht*, Wien, 2009.

<sup>40</sup> Al momento del suo recepimento da parte del legislatore italiano, il sistema austriaco di legislazione tavolare si componeva quindi principalmente di questi tre provvedimenti, ai quali rinviano di conseguenza – come si tornerà a evidenziare anche nel prosieguo della presente trattazione – sia il r.d. n. 2325 del 1928 con cui si è originariamente conservata la vigenza del sistema nei territori redenti, sia la L. Tav. del 1929 che ne ha sancito la definitiva incorporazione.

A tali provvedimenti intervenuti per la riorganizzazione del sistema a livello centrale seguirono poi – per quanto qui maggiormente interessa – gli atti destinati ad attuarli e renderli applicabili anche nelle regioni oggi appartenenti al territorio italiano. A questo proposito occorre tuttavia distinguere fra l'area dell'odierna Venezia Giulia e quella che avrebbe in seguito costituito il Trentino-Alto Adige. Nel primo caso, l'impianto del nuovo sistema di pubblicità immobiliare sostituì i corrispondenti registri a struttura reale già esistenti nella Contea di Gorizia e Gradisca (tavole provinciali) e nella zona di Trieste (c.d. perticazione) ed il suo impianto avvenne (almeno per i primi) con la legge 5 novembre 1874, n. 2 B.L.P. (Bollettino delle Leggi Provinciali)<sup>41</sup>, mentre l'ordinanza del ministero della giustizia 18 febbraio 1872 n. 5 B.L.I. recava le relative norme regolamentari. Nei territori dell'attuale Trentino-Alto Adige (allora appartenenti alla Contea Principesca del Tirolo-Voralberg), prima dell'avvento dei libri fondiari la pubblicità immobiliare era invece regolata secondo il sistema della c.d. "archiviazione", un meccanismo basato sull'annotazione cronologica degli atti costitutivi dei diritti in appositi registri istituiti presso il foro di residenza di ciascuna delle parti (detti appunto "libri di archiviazione" o *Verfachbücher*) e tenuti dall'autorità giudiziaria con effetto costitutivo ma senza uno specifico accertamento della validità del diritto in capo all'autore<sup>42</sup>. Mentre nei territori dell'Alto Adige il meccanismo era regolato fin dal principio dal Decreto aulico 12 marzo 1792, n. 5, inoltre, per il Trentino (che fu

---

<sup>41</sup> Per la città di Trieste, in verità, un provvedimento provinciale di impianto ed organizzazione dei libri fondiari non entrò mai in vigore. La decisione della Dieta locale destinata a dare attuazione al sistema rimase infatti priva di sanzione imperiale per ragioni politiche legate alla mancata previsione di lingue diverse dall'italiano nella gestione dei registri. Una raccolta delle norme di attuazione citate e di quelle introdotte per le altre province imperiali è predisposta in A. PITREICH, *Das allgemeine Grundbuchsgesetz samt der Instruktion zu demselben, die Vorschriften über Eisenbahnbücher, Bergbücher und Naphtabücher, die Gesetze über die Anlegung neuer Grundbücher nebst allen übrigen einschlägigen Gesetzen und Verordnungen und den Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes*, Wien, diversi editori e pubblicazioni.

<sup>42</sup> Oggi, il complesso dei "Libri di archiviazione" – composto da oltre 10.000 volumi corrispondenti a più di 1500 registri – è conservato presso l'Archivio provinciale di Trento ed è in gran parte liberamente consultabile dietro apposita richiesta.



aggregato al Tirolo solo più tardi) esso rimaneva disciplinato da fonti locali e pativa in generale di una maggiore arretratezza.

Seguì infine la legge provinciale per il Tirolo del 17 marzo 1897, n. 9, destinata a dare esecuzione alla legge n. 96 di istituzione dei libri fondiari nei territori in esame, la quale rimase tuttavia (specialmente in Trentino) almeno in parte inattuata a causa delle difficoltà pratiche di istituire i registri; con la conseguenza che, negli stessi circondari, il previgente modello dell'archiviazione rimase operativo ben oltre la data stabilita<sup>43</sup>.

Al termine della Grande Guerra – discioltosi l'Impero e perduti in favore dell'Italia i territori da ultimo menzionati – la vicenda della legislazione austriaca in materia tavolare proseguì limitatamente al suo nuovo e più limitato contesto territoriale (coincidente in sostanza – allora come oggi – con il territorio della neonata Repubblica d'Austria). Rimasto inalterato per oltre cinquant'anni dopo la sua introduzione, il sistema dei libri fondiari definito dal complesso normativo che si è appena descritto ha subito una prima, circoscritta ma significativa innovazione con la legge del 19 dicembre 1929 sull'impianto e la tenuta dei libri fondiari (*Allg.-G.A.G.*)<sup>44</sup>, la quale ha regolato il procedimento di impianto dei nuovi registri ed innovato quello per la tenuta e la gestione giudiziaria dei libri esistenti, ridefinendo con ciò le procedure – dimostrate nella prassi per certi aspetti inadeguate – a tal fine predisposte dalle due leggi fondamentali in materia di tenuta dei libri fondiari. Per quanto modificato in diverse occasioni (da ultimo con la legge federale n. 112 del 2003), tale provvedimento risulta peraltro tutt'ora in vigore, continuando a disciplinare in modo unitario i principali profili organizzativi e gestionali relativi all'introduzione e al funzionamento pratico dei libri fondiari.

Il succedersi di puntuali modifiche introdotte da altre leggi dei più diversi settori (dalla disciplina del notariato alle numerose disposizioni di natura tributaria) ha poi determinato una crescente esigenza di inter-

---

<sup>43</sup> Esso dovette anzi essere mantenuto temporaneamente in vigore anche dopo l'annessione di quei territori al Regno d'Italia, in attesa che il difficile processo di insediamento dei libri maestri per i Comuni interessati giungesse a completamento (si confronti in tal senso la disciplina transitoria per essi dettata dall'art. 1 del r.d. n. 499/1929).

<sup>44</sup> BGBl. NNr. 2, 3 e 4/1930 (*erste Grundbuchsnovelle*).

venire nuovamente in modo complessivo sul testo coordinato della legge generale sui libri fondiari del 1871, divenuto nel frattempo lacunoso e sempre meno idoneo a una consultazione perspicua. A ciò si è infine provveduto – a livello federale – con l’emanazione della nuova legge generale sui libri fondiari del 2 febbraio 1955 (*GBG: Allgemeine Grundbuchsgesetz*)<sup>45</sup>, la quale ha interamente ridisciplinato la materia e costituisce tutt’ora – nell’ordinamento austriaco – il fondamentale riferimento normativo per quanto concerne la pubblicità tavolare dei diritti immobiliari. Negli anni, infatti, il testo del provvedimento in esame è stato sottoposto a una costante e puntuale opera di aggiornamento che lo ha mantenuto al passo con la parallela evoluzione degli altri settori dell’ordinamento giuridico, il cui ultimo sviluppo si è avuto con la recentissima legge di riforma del diritto ereditario del 30 luglio 2015, n. 87<sup>46</sup>, che all’art. 5 ha introdotto alcune limitate modifiche anche al testo della summenzionata legge generale sui libri fondiari.

Accanto alla nuova disciplina complessiva della materia, che è coincisa con l’abrogazione di un gran numero di disposizioni previgenti (fra cui la legge generale del 1871)<sup>47</sup>, sono stati inoltre introdotte – sia pure in anni più recenti – puntuali modifiche della citata legge sull’impianto e la tenuta dei libri fondiari rimasta in vigore nonostante le intervenute riforme<sup>48</sup>, in modo da assicurare la compatibilità delle procedure di gestione dei registri da essa disciplinate con le novità introdotte a livello

---

<sup>45</sup> BGBl. Nr. 39/1955.

<sup>46</sup> L’elenco completo delle disposizioni che hanno modificato (o integrato) la legge generale sui libri fondiari del 1955 è facilmente ricavabile dal sistema informatico di consultazione normativa messo a disposizione dalla Cancelleria federale. Alla data attuale (luglio 2015), gli aggiornamenti intervenuti risultano essere i seguenti: BGBl. Nr. 48/1956 – BGBl. Nr. 256/1957 – BGBl. Nr. 15/1958 – BGBl. Nr. 306/1968 – BGBl. Nr. 91/1976 – BGBl. Nr. 550/1980 – BGBl. Nr. 136/1983 – BGBl. Nr. 343/1989 – BGBl. I Nr. 140/1997 – BGBl. I Nr. 98/2001 – BGBl. I Nr. 76/2002 – BGBl. I Nr. 112/2003 – BGBl. I Nr. 100/2008 – BGBl. I Nr. 52/2009 – BGBl. I Nr. 71/2009 – BGBl. I Nr. 29/2010 – BGBl. I Nr. 58/2010 – BGBl. I Nr. 30/2012 – BGBl. I Nr. 87/2015.

<sup>47</sup> Si veda in tal senso il § 137, co. 2, lett. 1-11 della legge federale 2 febbraio 1955, n. 39.

<sup>48</sup> Si vedano ad esempio i seguenti provvedimenti: BGBl. Nr. 306/1968 e BGBl. I Nr. 112/2003.

sostanziale dal nuovo testo della legge generale. Da ultimo, deve ricordarsi l'importante innovazione prodottasi a livello di organizzazione del sistema con la legge del 27 novembre 1980, n. 550 (*Grundbuchsumstellungsgesetz: G.U.G.*), con cui è stata prevista la conversione dei registri fino ad allora compilati manualmente in un formato digitale idoneo ad essere gestito mediante strumenti automatizzati (l'opera di conversione<sup>49</sup> – che ha preceduto di diversi anni le analoghe iniziative di altri Paesi – si è conclusa nel 1992 con la completa digitalizzazione degli archivi circondariali).

### 5. Il ruolo della legislazione regionale nel sistema del libro fondiario

Tornando ora – dopo questo rapido *excursus* sulla legislazione transalpina – alla disciplina dei libri fondiari nell'ordinamento italiano, ci si deve occupare degli sviluppi determinatisi, nella composizione e nella conformazione di quest'ultima, in seguito all'avvento della legislazione regionale.

Il mutamento dell'assetto costituzionale provocato dall'istituzione delle Regioni per effetto dell'approvazione degli statuti speciali ha rappresentato al contempo una conferma ed una significativa trasformazione del sistema normativo di pubblicità immobiliare precedentemente delineatosi a livello statale. Mentre da un lato il riconoscimento di un'autonomia normativa nel contesto territoriale in cui operano i libri fondiari ha segnato il definitivo consolidamento del loro regime differenziato rispetto al modello nazionale – infatti – per altro verso, l'affermazione nei medesimi territori di una potestà legislativa distinta rispetto a quella dello Stato ha determinato il sovrapporsi di un ulteriore livello di produzione normativa al previgente assetto del sistema tavolare. Con tutto ciò che ne è conseguito in termini di sviluppo e stratificazione dello stesso<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> Per i vantaggi dell'evoluzione tecnologica rispetto all'amministrazione del sistema tavolare si veda, da ultimo, I. MANICA, *Innovazioni introdotte e progetti futuri*, in AA.VV., *Il Libro Fondiario oltre i confini*, cit., p. 11 e s.

<sup>50</sup> Sull'impatto del mutamento costituzionale rappresentato dall'istituzione delle Regioni rispetto al preesistente assetto della legislazione tavolare si veda anche S. BAR-

Il primo atto di tale evoluzione nel senso del pluralismo e del decentramento normativo si è avuto con il significativo trasferimento in capo alle Regioni (o meglio alle due Regioni a statuto speciale interessate dalla preesistente vigenza del modello tavolare) di una generale competenza legislativa nella materia dell'impianto e della gestione amministrativa dei libri fondiari. Entrambi gli Statuti delle Regioni coinvolte (Trentino-Alto Adige e Friuli-Venezia Giulia) – approvati rispettivamente (nelle versioni originarie) con l. cost. n. 5/1948 e n. 1/1963 – elencano “l'impianto e la tenuta dei libri fondiari” tra le materie in cui la Regione ha la potestà di legiferare in maniera esclusiva (c.d. potestà legislativa primaria), lasciando invece implicitamente residuare in capo allo Stato la diversa competenza concernente l'efficacia dei libri medesimi e le funzioni dell'autorità giudiziaria nel procedimento tavolare, trattandosi d'altro canto di profili disciplinari, attinenti alla giurisdizione e all'ordinamento civile, nei quali lo Stato ha in linea di principio legislazione esclusiva<sup>51</sup>. Nondimeno, si è sostenuto che, a prescindere

---

TOLE, *Questioni in tema di competenza regionale in materia di impianto e tenuta dei libri fondiari*, in *Atti del Convegno di studi sui problemi del libro fondiario*, Trieste, 1974, cit.; nonché M. CUCCARO, *Lineamenti di diritto tavolare*, cit., p. 7 s., e M. BASSI, *Manuale di diritto tavolare*, cit., p. 17 s.

<sup>51</sup> Sia nel caso del Friuli-Venezia Giulia che in quello del Trentino-Alto Adige, peraltro, tale ripartizione delle competenze legislative concernenti il sistema della pubblicità tavolare, oltre a risultare in maniera implicita dalle attribuzioni statutarie, si trova esplicitamente riconosciuta anche nelle norme di attuazione degli Statuti medesimi (risp. d.P.R. 24 febbraio 1971, n. 234 e d.P.R. 1 febbraio 1973, n. 29), le quali precisano – all'art. 3 e all'art. 29 – che “le leggi della regione non possono derogare alle norme delle leggi dello Stato in materia di efficacia dei libri fondiari e dei controlli giurisdizionali sulle operazioni tavolari”, individuando con ciò il limite esterno della potestà regionale nella materia in esame nel complesso di competenze esclusive spettanti allo Stato in forza dell'art. 117, co. 2, lett. l) della Costituzione. Lo Statuto trentino completa peraltro tale clausola di salvaguardia con l'ulteriore precisazione per cui “restano ferme tutte le attribuzioni spettanti all'autorità giudiziaria”. Non stupisce peraltro che il dibattito sui limiti della potestà regionale delineata dagli statuti rispetto alle riserve normative in favore dello Stato si sia concentrato in modo particolare proprio sulle attribuzioni dell'Autorità giudiziaria, rispetto alle quali la possibilità (sia pur indiretta) di un'iniziativa delle Regioni è stata negata fin dal principio in termini ancora più espliciti e risoluti di quanto è avvenuto per la più generale materia dell'ordinamento civile. Unica eccezione a questa lettura restrittiva può forse individuarsi nella pronuncia della

dalle limitazioni derivanti alla competenza regionale da questa perdurante e contestuale potestà dello Stato, essa non può riduttivamente considerarsi “degradata” ad una competenza integrativa, mantenendo in ogni caso la natura piena ed esclusiva di ogni altra potestà attribuita dagli statuti direttamente alle Regioni e consentendo di conseguenza a queste ultime – per lo meno in ipotesi – una certa potenzialità normativa autonoma anche sul terreno disciplinare astrattamente riservato allo Stato<sup>52</sup>.

Per effetto di questo fondamentale riconoscimento a livello statutario, nella materia in esame si è quindi determinata una singolare “scissione” delle competenze normative (priva peraltro di equivalenti nel sistema di riparto della nostra Costituzione): da un lato una potestà generale (e tendenzialmente assorbente) dello Stato per quanto riguarda in astratto la natura e l’efficacia dei libri fondiari come sistema alternativo di pubblicità immobiliare; dall’altro una potestà circoscritta (ma non per questo meno pregnante ed esclusiva) facente capo alle Regioni e concernente invece la dimensione pratico-operativa relativa all’organizzazione e alla gestione dei libri medesimi<sup>53</sup>. In ragione del noto prin-

Consulta con cui è stata ammessa la legittimità della previsione in Provincia di Bolzano di un’autonoma competenza del pretore in materia di masi chiusi (C. cost., 25 giugno 1956, n. 4), la quale non si presta tuttavia – com’è evidente – ad un’estensione all’intero campo della giurisdizione sui libri fondiari.

<sup>52</sup> Tale lettura favorevole alla normazione regionale è stata sostenuta in particolare in contrapposizione alla tesi restrittiva per cui la competenza esclusiva dello Stato in materia di giurisdizione e ordinamento civile impedirebbe al contrario qualsiasi forma di partecipazione regionale al di fuori delle limitatissime, cosicché le Regioni rimarrebbero in effetti titolari di una competenza puramente integrativa. Sul punto S. BARTOLE, *Questioni in tema di competenza regionale*, cit., p. 64 s., nonché P. CESAREO, *L’autonomia della Regione Trentino-Alto Adige e delle Province di Trento e Bolzano*, Milano, 1957, p. 161.

<sup>53</sup> Chiamata a pronunciarsi sulla conformità della legislazione regionale con il peculiare riparto di competenze così delineato, la Corte costituzionale ha tuttavia avuto occasione di precisare che l’attribuzione alle regioni di una potestà tendenzialmente generale in tema di gestione e organizzazione dei libri fondiari non equivale a riconoscere alle stesse un’assoluta libertà nel regolare la materia, dovendosi in ogni caso rispettare il limite invalicabile costituito dalle residue competenze statuali in punto di efficacia della pubblicità immobiliare. Ciò in quanto la competenza regionale così individuata va “intesa come meramente integrativa della legislazione statale, con precipuo riferimento

cipio del “parallelismo” tra attribuzioni legislative e funzioni amministrative, le Regioni a statuto tavolare detengono inoltre, negli stessi casi e nei medesimi limiti con cui sono chiamate a disciplinare al loro interno l’impianto e la tenuta dei libri fondiari, anche il complesso delle attribuzioni e delle competenze di carattere esecutivo a tal fine necessarie<sup>54</sup>.

Investita in questi termini di un innovativo fascio di competenze relative alla disciplina e alla concreta amministrazione dei registri tavolari, ciascuna delle Regioni a statuto speciale ha poi intrapreso un autonomo percorso normativo finalizzato ad esercitarlo, dando vita in questo modo ad una progressiva stratificazione di provvedimenti normativi che – seppur nella cornice unitaria della legge tavolare – hanno contri-

---

all’organizzazione ed all’apprestamento delle strutture necessarie per l’acquisizione e la conservazione delle scritture” (così C. cost., 16 giugno 1988, n. 35, con la quale è stata dichiarata la illegittimità costituzionale di una norma della Provincia autonoma di Bolzano che prevedeva l’intavolazione della proprietà in favore della Provincia sulla base dei provvedimenti definitivi del Presidente della Giunta). In altra occasione, la Consulta ha precisato che “la premessa dell’esclusiva appartenenza allo Stato della potestà legislativa di diritto privato” esclude in radice “una sia pur settoriale ed eccezionale competenza regionale” nella stessa materia (C. cost. 27 luglio 1972, n. 154), imponendo con ciò una chiara preclusione all’ipotesi – talora affacciata – di un intervento delle Regioni nella sfera riservata allo Stato. Per un richiamo alle posizioni di maggiore apertura v. in particolare S. BARTOLE, *op. ult. cit.*, p. 64-66.

<sup>54</sup> Di parallelismo tra le due funzioni così individuate (legislativa e amministrativa) può parlarsi ancora oggi nonostante i mutamenti intervenuti nell’assetto costituzionale per effetto della modifica del Titolo V e in particolare dell’art. 108 Cost., in seguito ai quali al principio in parola sembra essere subentrato, in via generale, il più flessibile meccanismo della c.d. sussidiarietà verticale in favore degli enti locali (sul punto v. E. CASSETTA, *Manuale di diritto amministrativo*, Milano, 2011, p. 61 s.). Come è stato osservato dalla dottrina costituzionalistica più recente ed autorevole, del resto, l’affermazione generale di tale principio non ha comportato a ben vedere un reale stravolgimento dell’assetto previgente, dal momento che l’attribuzione di potestà amministrative avviene pur sempre in base alla legge e non è affatto inconciliabile con la delega delle stesse agli enti locali ove ciò appaia necessario per garantirne un esercizio più efficiente. Sul confronto fra i due principi e la possibile ricerca di una stabile convivenza tra gli stessi v. A. Ruggeri, *Il parallelismo “redivivo” e la sussidiarietà legislativa (ma non regolamentare...)* in una storica (e, però, solo in parte soddisfacente) pronuncia – Nota a C. cost. n. 303 del 2003, in ID., *Itinerari di una ricerca sul sistema delle fonti*, VII, 2; *Studi dell’anno 2003*, 2004, p. 305 s.

buito a differenziare su di un piano applicativo (ma non irrilevante) i rispettivi regimi di pubblicità immobiliare. Compito delle prossime pagine sarà quello di ricostruire – per lo meno in sintesi – tale oramai decennale vicenda normativa, restituendo un’immagine per quanto possibile chiara ed esaustiva degli atti regionali che, succedendosi nel tempo, hanno riempito di contenuti la puntuale “delega” contenuta negli Statuti.

Considerato l’oggetto specifico della presente trattazione, è inevitabile che in questo contesto un’attenzione specifica (e pressoché esclusiva) venga dedicata alla particolare esperienza della legislazione tavolare nella Regione autonoma Trentino-Alto Adige<sup>55</sup>, trascurando invece quasi del tutto quella parallela – e per molti versi analoga – del Friuli-Venezia Giulia. Dal momento che le due esperienze presentano notevoli somiglianze e punti di contatto – ad ogni modo – non mancheranno le occasioni di operare dei limitati richiami anche a quest’ultima, nonché di tracciare – quando opportuno – dei ragionati parallelismi con quella trentina. Come è avvenuto nel caso della legislazione statale, inoltre, il materiale normativo di cui si tratta in questa sede troverà un’ordinata collocazione in chiave cronologica nella raccolta delle fonti allegata a queste pagine.

#### *6. La disciplina dei libri fondiari in Trentino-Alto Adige e nelle province di Trento e Bolzano*

Com’era prevedibile e ragionevolmente auspicabile, il Legislatore regionale trentino – al pari del resto del suo omologo friulano – ha dedicato alla materia dell’impianto e della consecutiva tenuta dei libri fondiari una diffusa e puntuale attenzione, specie in rapporto al sostanziale disinteresse (già evidenziato) manifestato per la stessa dal legislatore nazionale. Avvalendosi senza ritardo della specifica potestà attribuitagli in tal senso dallo Statuto di autonomia, il Consiglio regionale ha infatti tempestivamente adottato i provvedimenti necessari a organizzare e a rendere operative le funzioni tavolari conferite alla Regione,

---

<sup>55</sup> Ad essa sarà specificamente dedicato il prossimo paragrafo.

ai quali sarebbero poi succeduti negli anni seguenti numerosi altri atti – sia legislativi che regolamentari – diretti a completare il disegno normativo così inaugurato. Questi ultimi, inoltre, hanno conosciuto un rigoroso e costante processo di aggiornamento che ne ha assicurato la reciproca coerenza e l'integrazione sistematica; obiettivi che il legislatore regionale ha perseguito sino a oggi e che si sono manifestati anche in atti recentissimi<sup>56</sup>.

Il primo passo del descritto procedimento di attuazione del disegno statutario si è avuto con l'approvazione e l'entrata in vigore della l. reg. 8 novembre 1950, n. 17, la quale – tutt'ora vigente nonostante le reiterate modifiche nel frattempo intervenute – rappresenta ancora oggi la fondamentale base normativa del sistema di organizzazione e amministrazione dei registri tavolari a livello regionale. Con tale provvedimento, recante l'eloquente intitolazione di *Legge istitutiva dell'Ufficio del Libro Fondiario della Regione Trentino-Alto Adige*, il legislatore regionale ha previsto la costituzione di un apposito Ufficio del Libro Fondiario preposto al completamento dell'impianto e alla gestione amministrativa dei Libri Fondiari sul territorio regionale (art. 1), affidandone la direzione ad un "Ispettore del Libro Fondiario" posto alle dipendenze della Giunta Regionale e investendolo di una funzione di vigilanza e di controllo sul funzionamento del sistema. Accanto a tale Ufficio e sotto la direzione di questo operano invece i singoli Uffici Tavolari preposti alla tenuta concreta dei libri fondiari, i quali vengono istituiti presso ogni comune sede di Pretura (art. 3). Con la medesima legge si è inoltre provveduto a disciplinare le condizioni di nomina e il trattamento economico dei funzionari preposti alla tenuta dei registri, rinviandone la definizione ad un intervento successivo (artt. 9 s.) mentre con la contestuale l. reg. n. 18/1950 si provvedeva ad individuare sul punto una specifica disciplina transitoria.

La compiuta disciplina di tali profili organizzativi è poi intervenuta con l. reg. 1 dicembre 1953, n. 22 (*Norme sull'ordinamento, stato giuridico e trattamento economico dei Conservatori dei libri fondiari*) – modificata in seguito dalle l. reg. n. 5/1954 e n. 22/1960 ed infine ag-

---

<sup>56</sup> Si veda – da ultimo – la l. reg. 26 settembre 2014, n. 8 (*Disposizioni in materia di libro fondiario*), che ha apportato diverse modifiche ai provvedimenti già in vigore e della quale ci si tornerà ad occupare anche più avanti in questo stesso paragrafo.



giornata con l. reg. n. 26/1964 – recanti tutte prescrizioni dirette a coordinare l'ordinamento e le carriere del personale addetto ai libri fondiari con quelli previsti – in via generale – per i dipendenti della Regione (sul punto vale la pena di richiamare – in quanto connesso – anche il regolamento di esecuzione contenuto nel d.P.G.R. 7 dicembre 1961, n. 137).

Posteriore ma pressoché speculare l'itinerario seguito dal legislatore friulano nel dare esecuzione allo statuto speciale e alle sue norme di attuazione riguardanti la materia del libro fondiario (approvate con d.P.R. 24 febbraio 1971, n. 234). Iniziato ad immediato ridosso di quest'ultimo provvedimento, tale percorso normativo ha visto innanzitutto l'approvazione della l. reg. 30.11.1972, n. 56 (*Ordinamento degli uffici per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di impianto e tenuta dei libri fondiari*), la quale ha rappresentato – al pari del corrispondente trentino – il primo atto di recepimento in capo alla Regione della competenza conferitale dallo statuto nella materia in oggetto, con la predisposizione delle strutture e dell'organizzazione necessarie ai fini del concreto esercizio delle funzioni amministrative in forza di essa individuate. A tale atto e al suo decreto di attuazione fecero poi seguito diversi provvedimenti di natura regolamentare diretti a completare il disegno di sistema in tal modo delineato, fra cui si ricordano in modo particolare quelli adottati dalla Regione allo scopo di modificare la summenzionata ordinanza del ministero della giustizia austro-ungarico n. 5/1872 B.L.I. che ancora recava le norme regolamentari per l'iscrizione nei registri e la loro tenuta nelle Province interessate (d.P.G.R. n. 1245/1974 e n. 915/1975). In anni più recenti, da ultimo, sarebbero state introdotte prescrizioni più specifiche con riguardo alla tenuta del Giornale tavolare (d.P.G.R. n. 99/1998) ed al rilascio degli estratti tavolari, delle certificazioni e delle copie autentiche dello stesso (d.P.G.R. n. 468/2001).

Sul versante della legislazione trentina che in questa sede principalmente interessa, in un periodo di poco successivo, la l. reg. 11 settembre 1965, n. 9 e il relativo regolamento di attuazione (il n. 228 del 1966) provvedevano invece ad introdurre alcune significative modifiche quanto alle modalità tecniche di tenuta e compilazione dei libri fondiari (fra cui, in particolare, l'istituzione dello schedario alfabetico

in luogo del precedente registro dei proprietari), inaugurando così una tendenza normativa nel senso del miglioramento nella gestione delle scritture che sarebbe stata proseguita con la successiva l. reg. 2 aprile 1975, n. 5 (riguardante a sua volta le scritture complementari) e – più di recente – con la l. reg. 14 agosto 1999, n. 4. Con quest'ultimo intervento (*Informatizzazione del Libro Fondiario*), il legislatore regionale ha perseguito in special modo un fondamentale obiettivo di modernizzazione e semplificazione nell'utilizzo delle scritture, adeguando le modalità tradizionali di conservazione e gestione dei dati tavolari alle possibilità offerte in tal senso dagli strumenti informatici. A tal fine si rinviava l'introduzione e la concreta disciplina del sistema informativo del libro fondiario ad appositi provvedimenti di attuazione da adottarsi successivamente con decreto presidenziale, dettando al contempo una puntuale procedura per la conversione dei dati in formato digitale ed il loro successivo aggiornamento. I regolamenti di attuazione della normativa in esame sono infine intervenuti con il d.P.G.R. 4 maggio 2000, n. 4/L e – a integrazione e completamento di quest'ultimo – con il d.P.Reg. 19 aprile 2007, n. 6/L. Per contiguità con tale tendenza al miglioramento nella gestione delle scritture può infine menzionarsi il d.P.G.R. 14 giugno 1968, n. 269, in forza del quale si è soppressa l'indicazione tavolare dei numeri civici degli edifici ed è stata ripristinata la sezione autonoma riservata al “maso chiuso”.

Con notevole anticipo rispetto alle suddette iniziative del legislatore trentino, peraltro, gli stessi obiettivi di modernizzazione nella tenuta dei registri erano già stati perseguiti ed attuati – in Friuli-Venezia Giulia – con la l. reg. 20 giugno 1983, n. 59 (*Introduzione di procedure automatizzate nella tenuta del libro fondiario e norme sull'ordinamento del servizio* – oggi abrogata) e con i successivi d.P.G.R. 26 marzo 1998, n. 99 e 11 dicembre 2001, n. 468 (recanti rispettivamente il *Regolamento per la tenuta del Giornale per atti tavolari mediante elaborazione informatica dei dati* e la disciplina relativa all'estrazione di copie degli atti tavolari). Si noti inoltre che, ben prima di tale ingresso dell'informatica nella gestione dei registri fondiari, il legislatore trentino aveva già disposto – con l. reg. 3 maggio 1978, n. 6 – che la collezione dei documenti, i libri giornali e gli altri atti tavolari potessero essere soggetti a microfilmatura.

Il percorso di attuazione della delega statutaria in materia di impianto e tenuta dei libri fondiari è proseguito poi con l'introduzione di una serie di provvedimenti che hanno modificato e integrato – in diversa misura – l'impianto originario dalla legge regionale sui libri fondiari (l. reg. n. 17/1950). La l. reg. 8 maggio 1982, n. 6 (*Norme sulla procedura di escorporazione di immobili nei libri fondiari e per la cancellazione delle iscrizioni di servitù non esercitate*) ha dettato innanzitutto delle previsioni di dettaglio con riguardo alle modalità di esecuzione di alcune operazioni tavolari comportanti un mutamento nella consistenza formale delle iscrizioni esistenti (escorporazione di particelle, frazioni di esse o porzioni materiali dai preesistenti corpi tavolari – anche a mezzo del c.d. procedimento provocatorio; cancellazione di servitù iscritte ma non esercitate). La l. reg. 18.11.1982, n. 9 ha invece introdotto nel testo della legge istitutiva degli uffici tavolari una specifica procedura finalizzata al completamento ed al ripristino dei libri fondiari, perfezionando con ciò – ed espandendo – la scarsa disciplina a tal proposito dettata dalla normativa previgente, specie per quanto concerne i criteri di nomina dei Commissari per l'impianto ed il ripristino. A completare il disegno così tratteggiato sarebbe poi intervenuta la l. reg. 1 agosto 1985, n. 3 (*Reimpianto, ripristino, completamento del Libro fondiario*), a sua volta modificata e integrata dalle l. reg. 30 aprile 1987, n. 3, 3 novembre 1989, n. 8 e 10 luglio 2012, n. 4 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 1 agosto 1985, n. 3*).

Fondamentale rilevanza nell'esperienza legislativa trentina nella materia in esame è stata poi rivestita la l. reg. 17 aprile 2003, n. 3 (*Delega di funzioni amministrative alle Province Autonome di Trento e di Bolzano*), con la quale – come suggerito dalla stessa intitolazione – le competenze esecutive in materia di impianto e tenuta dei libri fondiari (fino a quel momento esercitate in via diretta dalla Regione) sono state delegate – insieme ad una serie di ulteriori funzioni amministrative – agli organi di governo delle due Province autonome, attuandosi in tal modo un ulteriore livello di specializzazione e decentramento delle funzioni tavolari<sup>57</sup>. Con la medesima legge (art. 1, co. 2), veniva inoltre

---

<sup>57</sup> Oltre a quelle relative alla costituzione e al funzionamento dei libri fondiari, la legge in esame ha infatti trasferito al livello provinciale le funzioni amministrative in materia di camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura; sviluppo della

affidata ad una successiva intesa fra i Presidenti delle Province interessate la definizione dei provvedimenti necessari all'attuazione delle deleghe così individuate, sia per quanto concerne le conseguenti esigenze di riorganizzazione degli uffici, sia con riguardo al trasferimento in favore delle Province delle dotazioni di personale e di immobili necessari alla gestione del servizio.

Va infine ricordato che – in forza dell'intervenuta delega delle corrispondenti funzioni statali – la Regione autonoma Trentino-Alto Adige gode anche di una specifica competenza amministrativa in materia di catasto fondiario ed urbano, la quale ha consentito al legislatore regionale di predisporre negli anni successivi una efficace quanto originale disciplina dei rapporti tra libro fondiario e rilevazioni catastali<sup>58</sup>. L'affidamento alla competenza regionale delle funzioni amministrative nell'autonoma materia dei servizi catastali risale in origine al d.P.R. 31 luglio 1978, n. 596 (*Norme di attuazione dello statuto speciale della regione Trentino-Alto Adige in materia di coordinamento fra catasto e*

cooperazione e vigilanza sulle cooperative; enti di credito fondiario e di credito agrario, di casse di risparmio e di casse rurali, di aziende di credito a carattere regionale, nonché (a partire dal 1° settembre 2004) le deleghe delle funzioni statali in materia di catasto fondiario ed urbano ai sensi del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 280 (di cui si dirà nuovamente in seguito).

<sup>58</sup> Quello del raccordo fra dati catastali e risultanze tavolari è uno dei problemi più spinosi e delicati fra quelli concernenti dai moderni sistemi di pubblicità immobiliare; in Italia, venuta meno la vigenza dell'ordinanza del Ministero della Giustizia austriaco del 6 gennaio 1899, n. 1 (che regolava appunto la tenuta in evidenza del catasto e la sua concordanza con il libro fondiario), la questione è rimasta a lungo irrisolta a causa della mancanza di qualsiasi riferimento al sistema tavolare nella legge introduttiva del nuovo catasto urbano (l. 13 aprile 1939, n. 652) e nelle leggi successive che l'hanno modificata e integrata (fino al ben noto d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, recante norme di *Perfezionamento e revisione del sistema catastale*). L'iniziativa del legislatore trentino, condotta sulla base delle peculiari attribuzioni ad esso delegate nella materia in esame, ha quindi rappresentato il primo autentico tentativo di affrontare e risolvere compiutamente il problema. Per una valutazione della normativa introdotta in termini di efficienza nel coordinamento tra i due sistemi si rinvia, anche in questa sede, ad AA.VV., *Il sistema libro fondiario-catasto nel Trentino-Alto Adige – Atti del terzo convegno sui problemi del Libro Fondiario*, Bolzano, 1981, p. 217 s. In mancanza di un'analogha attribuzione di competenze a livello statutario, un simile tentativo di raccordo fra catasto e libro fondiario non ha invece potuto intraprendersi nell'esperienza friulana.

*libri fondiari e delega alla regione delle funzioni amministrative in materia di catasto*), le cui disposizioni risultano oggi integrate e sostituite dal più recente d.lgs. 18 maggio 2001, n. 280 (recante a sua volta *Norme di attuazione dello statuto speciale della regione Trentino-Alto Adige recante modifiche e integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 31 luglio 1978, n. 569, in materia di catasto terreni e urbano*), in base al quale le medesime funzioni in precedenza affidate direttamente alla Regione sono state delegate (nei termini suddetti) alle due Province autonome, riflettendosi in tal modo anche in questo campo la scelta di ulteriore decentramento (in chiave di sussidiarietà verticale) già a suo tempo effettuata per le attribuzioni tavolari.

In attuazione della delega statale così individuata – e quale primo atto del disegno regionale di raccordo tra i due sistemi – è stata infine approvata la l. reg. 19 dicembre 1980, n. 12 (intitolata *Norme in materia di coordinamento tra catasto edilizio urbano e libro fondiario*), la quale – completata da una corposa sequenza di regolamenti esecutivi<sup>59</sup>, ha provveduto a individuare le principali misure di coordinamento tra le procedure tavolari e quelle catastali, in modo da consentire il tempestivo aggiornamento delle mappe catastali in base alle modifiche intervenute nel libro fondiario e da prevenire di conseguenza le eventuali discordanze fra le rispettive iscrizioni (in particolare “agganciando” al decreto tavolare la voltura dei beni iscritti nel catasto edilizio urbano). Con la l. reg. 8 marzo 1990, n. 6 (*Norme di coordinamento fra catasto fondiario e libro fondiario in applicazione dell’articolo 3 della legge regionale 19 dicembre 1980, n. 12*), il meccanismo di raccordo così predisposto è stato poi completato attraverso il coordinamento fra gli elaborati topografici frutto delle rilevazioni ai fini catastali e quelli parallelamente utilizzati per l’aggiornamento e la rettifica dei dati tavolari. Con l’occasione venivano inoltre aggiornate – al fine di adeguarle al

---

<sup>59</sup> Il Regolamento di esecuzione della legge in esame, la cui emanazione è prevista dall’art. 4, u.c. della legge medesima, è stato approvato con d.P.G.R. 6 giugno 1985, n. 3/L e pubblicato in BUR 26 giugno 1986, n. 27. Si vedano inoltre – ad integrazione dell’atto citato – i seguenti ulteriori atti regolamentari: d.P.G.R. 18 dicembre 1986, n. 9/L; d.P.G.R. 3 giugno 1987, n. 5/L – d.P.G.R. 3 giugno 1987, n. 6/L – d.P.G.R. 3 giugno 1987, n.7/L e d.P.G.R. 3 giugno 1987, n. 8/L; d.P.G.R. 25 febbraio 1988, n. 2/L; d.P.G.R. 17 marzo 1988, n. 10/L e d.P.G.R. 17 marzo 1988, n. 11/L.

nuovo assetto coordinato – le procedure relative al reimpianto e al completamento del libro fondiario di cui alla ricordata l. reg. n. 3/1987.

A modificare e completare il sistema normativo fino ad ora definito è poi intervenuta, a brevissima distanza, la l. reg. 16 maggio 1991, n. 12 (*Modifiche ed integrazioni delle leggi regionali 8 maggio 1982, n. 6, 3 maggio 1978, n. 6; 19 dicembre 1980, n. 12 e 2 aprile 1988, n. 9 in materia di impianto e tenuta del Libro Fondiario e di Catasto fondiario ed urbano*), la quale ha variamente inciso sul testo dei provvedimenti indicati nel titolo allo scopo di aggiornarlo alle numerose innovazioni normative nel frattempo intervenute, oltre ad aver disciplinato con maggiore dettaglio alcuni profili procedurali in parte trascurati dalle precedenti riforme.

A tale intervento di carattere sistematico sono poi succedute – in ordine di tempo – le disposizioni aventi ad oggetto l’informatizzazione e la gestione digitale del libro fondiario (fra cui in particolare la già ricordata l. reg. n. 4/1999), le quali – pur non avendo direttamente inciso sulla struttura e sul funzionamento del sistema – hanno rappresentato (per le ragioni suddette) una fondamentale innovazione nella sua operativa.

Da ultimo, si possono ricordare – quali manifestazioni più recenti della potestà legislativa regionale in materia di libri fondiari – la l. reg. 10 luglio 2012, n. 4 (*Modificazioni della legge regionale 1° agosto 1985, n. 3, Reimpianto, ripristino, completamento del Libro Fondiario*), che ha introdotto un complesso di ulteriori e puntuali aggiornamenti alla disciplina dettata sul punto dalla normativa anteriore, e – ancora più di recente – la l. reg. 26 settembre 2014, n. 8 (*Disposizioni in materia di libro fondiario*), che ha invece apportato talune modifiche di portata più circoscritta a specifiche disposizioni della legislazione previgente.

A dispetto di tale continua opera di aggiornamento e di riforma, manca invece ancora oggi nel panorama legislativo trentino una raccolta completa della legislazione vigente nella materia tavolare analoga a quella predisposta dal legislatore regionale friulano con la recente l. reg. 11 agosto 2010, n. 15 (denominata *Testo Unico delle norme regionali in materia di impianto e di tenuta del libro fondiario*), la quale ha organicamente sistemato le disposizioni in vigore secondo un ordine razionale e contestualmente abrogato quelle superflue.

## RACCOLTA DI NORMATIVA TAVOLARE

### FONTI STATALI

Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 (G.U. n. 91 del 18 aprile 1929) - <i>Disposizioni relative ai libri fondiari nei territori delle nuove province (Testo coordinato della legge sui libri fondiari "legge tavolare")</i> .....	109
Decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670 (G.U. n. 301 del 20 novembre 1972) - <i>Approvazione del testo unico delle leggi costituzionali concernenti lo statuto speciale per il Trentino-Alto Adige</i> .....	158
Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 280 (G.U. n. 161 del 13 luglio 2001) - <i>Norme di attuazione dello Statuto speciale della Regione Trentino-Alto Adige recante modifiche e integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 31 luglio 1978, n. 569 in materia di catasto terreni e urbano</i> .....	159
Legge costituzionale 13 gennaio 1963, n. 1 (G.U. n. 29 del 01.02.1963) - <i>Statuto speciale della Regione Friuli-Venezia Giulia</i> .....	161

### FONTI DELLA REGIONE TRENINO-ALTO ADIGE/SÜDTIROL

Legge regionale 8 novembre 1950 n. 17 (B.U.R. n. 54 del 29 dicembre 1950) - <i>Istituzione degli uffici del libro fondiario della Regione Trentino-Alto Adige</i> .....	163
Legge regionale 1 dicembre 1953 n. 22 (B.U.R. n. 25 del 17 dicembre 1953) - <i>Norme sull'ordinamento, stato giuridico e trattamento economico dei conservatori del Libro Fondiario</i> .....	166

Legge regionale 11 settembre 1965 n. 9 (B.U.R. n. 38 del 14 settembre 1965) - <i>Istituzione nel libro fondiario dello schedario alfabetico in sostituzione del registro dei proprietari e di un foglio degli aggravi comuni a tutte le porzioni per gli edifici materialmente divisi</i> .....	167
Legge regionale 3 aprile 1975, n. 5 (B.U.R. n. 17 dell'8 aprile 1975) - <i>Istituzione nel Libro fondiario dello schedario alfabetico in sostituzione del registro dei creditori</i> .....	168
Legge regionale 11 agosto 1977, n. 81 (B.U.R. n. 44 del 6 settembre 1977) - <i>Istituzione del Foglio degli aggravi comuni a più porzioni degli edifici divisi materialmente</i> .....	169
Legge regionale 19 dicembre 1980, n. 12 (B.U.R. n. 64 del 23 dicembre 1980) - <i>Norme in materia di coordinamento tra catasto edilizio urbano e libro fondiario</i> .....	169
Legge regionale 8 maggio 1982, n. 6 (B.U.R. n. 21 dell'11 maggio 1982) - <i>Norme sulla procedura di escorporazione di immobili nei libri fondiari e per la cancellazione delle iscrizioni di servitù non esercitate</i> .....	171
Legge regionale 1 agosto 1985, n. 3 (B.U.R. n. 35 del 6 agosto 1985) - <i>Reimpianto, ripristino, completamento del Libro fondiario</i> .....	176
Legge regionale 13 novembre 1985, n. 6 (B.U.R. n. 53 del 26 novembre 1985) - <i>Normativa del Catasto fondiario e disciplina dei tipi di frazionamento</i> .....	195
Legge regionale 8 marzo 1990, n. 6 (B.U.R. n. 16 del 27 marzo 1990) - <i>Norme di coordinamento fra catasto fondiario e libro fondiario in applicazione dell'articolo 3 della legge regionale 19 dicembre 1980, n. 121</i> .....	201
Legge regionale 14 agosto 1999, n. 4 (B.U.R. n. 37 del 17 agosto 1999) - <i>Informatizzazione del Libro fondiario</i> .....	204



Legge regionale 17 aprile 2003, n. 3 (B.U.R. n. 17 del 29 aprile 2003) - <i>Delega di funzioni amministrative alle Province Autonome di Trento e di Bolzano</i> .....	216
Legge regionale 26 settembre 2014, n. 8 (B.U.R. n. 39 del 30 settembre 2014) - <i>Disposizioni in materia di libro fondiario</i> .....	217

FONTI DI DIRITTO AUSTRIACO

<i>Bundesgesetz vom 2. Februar 1955 (BGBl. Nr. 39/1955 nr: gp VII rv 382 AB 436 s. 60. br S. 90) - Gesamte Rechtsvorschrift über die Grundbücher - (Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955; GBG)</i> .....	219
---	-----



## FONTI STATALI

REGIO DECRETO 28 MARZO 1929, N. 499  
(G.U. N. 91 DEL 18 APRILE 1929)  
DISPOSIZIONI RELATIVE AI LIBRI FONDIARI NEI TERRITORI  
DELLE NUOVE PROVINCE (TESTO COORDINATO DELLA  
LEGGE SUI LIBRI FONDIARI “LEGGE TAVOLARE”)

*TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI SULLA PUBBLICITÀ DEI DIRITTI  
IMMOBILIARI*

Art. 1

I libri fondiari, conservati in vigore in forza dell'art. 2 del regio decreto 4 novembre 1928, n. 2325, sono regolati dalla legge generale 25 luglio 1871, B.L.I., n. 95 nel nuovo testo allegato al presente decreto, firmato, d'ordine nostro, dal ministro della giustizia e degli affari di culto. La detta legge si applicherà anche nei territori annessi con il regio decreto-legge 22 febbraio 1924, n. 211.

Sono inoltre conservati in vigore nei territori annessi tutte le altre leggi e regolamenti sui libri fondiari e ferroviari, in quanto compatibili col presente decreto, e col nuovo testo della legge 25 luglio 1871, B.L.I., n. 95.

Nei comuni in cui mancano i libri fondiari rimane temporaneamente in vigore, fino alla istituzione o ricostituzione dei libri stessi, il sistema di archiviazione ora esistente.

Art. 2

A modificazione di quanto è disposto dal codice civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con la iscrizione del diritto nel libro fondiario.

Parimenti non hanno alcun effetto la modificazione o l'estinzione per atto tra vivi dei diritti suddetti senza la relativa iscrizione o cancellazione.

I diritti e gli obblighi iscritti nei libri fondiari non si estinguono con la confusione fino a che non siano cancellati.

Art. 3

Chi acquista a titolo di successione ereditaria o di legato la o un altro diritto reale su beni immobili non può farne iscrivere il trasferimento a suo nome nel libro fondiario, se non mediante presentazione al giudice tavolare del certificato di eredità o di legato rilasciato dalla competente autorità giudiziaria, a sensi delle norme contenute nel seguente titolo.

Nessun diritto può essere iscritto nei libri fondiari a carico di chi abbia acquistato, a titolo di eredità o di legato, la proprietà o altro diritto reale su beni immobili, se il diritto di costui non sia stato a sua volta iscritto, in conformità del comma precedente.

Art. 4

Fermo restando il disposto dell'articolo 1350, n. 11) del codice civile, non può essere iscritto alcun diritto sui beni assegnati ad un condividente se la divisione non sia stata iscritta nel libro fondiario<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 1 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 5

Chi pretende di avere acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per usucapione o per altro modo di acquisto originario, può ottenerne l'iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso<sup>(1)</sup>.

Chi pretende di avere conseguito per prescrizione la liberazione di un immobile o di un altro diritto reale da un vincolo iscritto nel libro fondiario può ottenerne la cancellazione sulla base di una sentenza passata in giudicato che riconosca l'estinzione del vincolo.

Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 2 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 6

Se lo stesso immobile è stato successivamente alienato a più persone, ne acquista la proprietà chi prima ha domandato l'iscrizione nel libro fondiario. Agli effetti dell'esercizio dell'azione di rivendicazione della proprietà o di altri diritti reali, colui al cui nome sia iscritto un diritto nel libro fondiario, si presume, fino a prova contraria, titolare del diritto stesso di fronte a chiunque opponga un diritto non iscritto.

Art. 7

L'opponibilità ai terzi delle cause di invalidità o inefficacia di una intavolazione, sulla quale siano stati conseguiti ulteriori diritti tavolari, è regolata dagli articoli 61 e seguenti della legge generale sui libri fondiari.

Non sono perciò applicabili, in quanto si riferiscano a tali diritti, le disposizioni del codice civile incompatibili con dette norme, e in particolare gli articoli 534, 561, 563, 1445 e 2652, salvo quanto è disposto dall'articolo 20 della legge generale sui libri fondiari circa l'annotazione delle domande di impugnativa<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 3 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 8

Quando, a tenore della legge generale sui libri fondiari, la sentenza che accoglie una domanda di impugnativa non produce effetti in danno dei terzi acquirenti, la responsabilità del dante causa per la mancata restituzione dell'immobile è regolata dalle norme del codice civile.

Si applicano altresì le norme del codice civile relative alla restituzione dei frutti e al rimborso delle spese e dei miglioramenti<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 4 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 9

Gli oneri e i diritti reali che diminuiscono il libero godimento della cosa venduta, se risultano iscritti nel libro fondiario, si considerano come dichiarati nel contratto.

In questo caso resta salva la responsabilità del venditore che abbia dichiarato specificamente che la cosa è libera da oneri o da diritti altrui<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 5 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 10

L'effetto dell'iscrizione dell'ipoteca cessa, se non è rinnovata ai termini degli articoli 2847 e seguenti del codice civile<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 6 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 11

Coloro che, in virtù delle disposizioni del codice civile, della legge sulle tasse ipotecarie e di ogni altra legge, sono obbligati a curare le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni nei registri immobiliari, hanno l'obbligo di curare, in quanto lo stato tavolare lo consenta, le corrispondenti iscrizioni nel libro fon-

diario in quanto ammesse dal presente decreto, e sono tenuti al risarcimento del danno in caso di ritardo ingiustificato.

Sono inoltre obbligati, con la responsabilità indicata nel comma precedente:

a) il curatore dell'eredità giacente e il curatore nominato ai sensi dell'art. 508 del c.c. a far annotare, senza ritardo, nel libro fondiario dove sono iscritti gli immobili ereditari, il provvedimento con il quale sono stati nominati. Tale obbligo spetta anche agli amministratori indicati nell'art. 644 del c.c.;

b) il tutore di un interdetto, il curatore di un inabilitato e il tutore o curatore provvisorio nominato alle persone di cui è chiesta l'interdizione o l'inabilitazione o di cui viene ordinato il ricovero definitivo previsto dall'art. 420 del c.c., a far annotare, senza ritardo, nel libro fondiario dove sono iscritti gli immobili delle persone sopraindicate, le sentenze di interdizione e di inabilitazione e il provvedimento di nomina del tutore o curatore provvisorio;

c) il curatore del fallimento, il commissario di un concordato preventivo o di una amministrazione controllata, il commissario liquidatore di una liquidazione coatta amministrativa, il liquidatore o i liquidatori nominati ai sensi dell'art. 182 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, quando nel patrimonio del debitore siano compresi beni immobili situati nei territori di cui all'articolo 1, a far annotare, senza ritardo, nel libro fondiario dove sono iscritti i beni, la sentenza dichiarativa di fallimento o il provvedimento che dispone la liquidazione coatta amministrativa, il decreto di ammissione a concordato preventivo o ad amministrazione controllata e la sentenza che omologa il concordato preventivo ai sensi dell'art. 182 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267;

d) gli amministratori e i liquidatori obbligati a chiedere l'iscrizione prescritta agli articoli 33 e 34 del c.c., l'amministratore provvisorio nominato ai sensi dell'art. 3, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile, a chiedere l'annotazione nel libro fondiario dove sono iscritti gli immobili delle persone giuridiche di cui hanno l'amministrazione o la liquidazione;

e) il commissario governativo a società cooperative nominato ai sensi dell'art. 2543 del c.c. e il liquidatore sostituto nominato ai sensi dell'art. 2545 del c.c., a far annotare nel libro fondiario dove sono iscritti immobili della cooperativa, il provvedimento che li ha nominati;

f) l'amministratore giudiziario di un immobile situato nei territori di cui all'articolo 1 che sia nominato ai sensi dell'art. 592 del c.p.c., a far annotare il decreto del giudice dell'esecuzione che lo ha nominato;

g) il rappresentante degli obbligazionisti nominato a sensi dell'art. 2417 del c.c. a far annotare sui libri fondiari i provvedimenti di nomina quando le obbligazioni siano garantite da ipoteca iscritta su beni situati nei territori di cui all'articolo 1.

Nei territori di cui all'articolo 1 non si applicano le disposizioni dell'art. 484 del c.c. per quanto concerne l'obbligo della trascrizione della dichiarazione di accettazione col beneficio d'inventario<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 7 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 12

Le norme del codice civile e delle altre leggi, che sono incompatibili con le norme del presente decreto, non sono applicabili nei territori indicati all'articolo 1. In particolare, non sono applicabili le disposizioni degli articoli 1159, 1376 del c.c. ed ogni altra che preveda o presupponga l'acquisto per semplice consenso della proprietà o di altri diritti reali su beni immobili, ferme però le disposizioni dell'art. 1465 del c.c. Sono pure inapplicabili i capi I e II del titolo I del libro VI, salvo quanto è disposto dall'art. 11 del presente decreto e dall'art. 20, lettere g) ed h), limitatamente, per detta lettera h), ai contratti preliminari di cui all'articolo 2645-bis del codice civile ed ai contratti sottoposti a condizione della legge generale sui libri fondiari, nonché gli articoli 2834, 2846, da 2850 a 2854, 2882, da 2884 a 2886 e 2888 del c.c. L'articolo 2839 dello stesso codice si applica nella parte concernente le obbligazioni risultanti da un titolo all'ordine o al portatore<sup>(1)</sup>.

Tutti i richiami di leggi o decreti a trascrizioni, iscrizioni o annotazioni nei registri immobiliari si intendono riferiti alle corrispondenti intavolazioni, prenotazioni o annotazioni previste dalla legge generale sui libri fondiari mantenuta in vigore con l'articolo 1 del presente decreto, in quanto non vi osti la diversa natura delle iscrizioni<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma modificato dall'articolo 3 del D.L. 31 dicembre 1996, n. 669, conv. in legge 28 febbraio 1997, n. 30.

<sup>(2)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 8 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

### *TITOLO II - DISPOSIZIONI SUL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI EREDITÀ E DI LEGATO*

#### Art. 13

Chiunque vanti diritti ereditari può, mediante ricorso con sottoscrizione autenticata, chiedere al tribunale in composizione monocratica del luogo in cui si

è aperta la successione un certificato dal quale risultino la sua qualità di erede e la quota ereditaria, ovvero i beni che la compongono, in caso di assegnazione concreta fatta dal testatore<sup>(1)(2)</sup>.

Se la successione si è aperta fuori dei territori indicati nell'art. 1 il certificato di eredità deve chiedersi al tribunale in composizione monocratica del luogo dove si trova la maggior parte dei beni immobili del defunto esistenti nei territori medesimi<sup>(2)</sup>.

Ove nell'eredità siano compresi beni immobili, la richiesta del certificato è obbligatoria.

Sono applicabili alle richieste dei certificati di eredità e di legato le disposizioni dell'art. 49, primo comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 9 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

<sup>(2)</sup> Comma modificato dall'articolo 162 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

#### Art. 13 bis

Se il chiamato ha accettato l'eredità, il certificato di cui all'articolo precedente può essere chiesto anche dai terzi che vi abbiano interesse<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 10 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 14

Se la domanda è proposta in base a un titolo testamentario, il richiedente deve allegare al ricorso il certificato di morte del testatore e una copia autentica del testamento.

Il richiedente deve fornire tutte le indicazioni necessarie per dimostrare il buon fondamento del suo diritto. Deve inoltre indicare, ove possibile, le persone che sarebbero chiamate a succedere per legge in difetto di testamento valido e, in ogni caso, quelle che abbiano diritto ad una quota di riserva.

Il richiedente deve dichiarare se sia o no pendente una lite sul diritto a succedere<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 11 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 15

Se il certificato è chiesto in base a un titolo di successione legittima, il richiedente deve allegare al ricorso il certificato di morte della persona della cui successione si tratta e dimostrare il rapporto col defunto, che costituisce il fondamento del suo diritto<sup>(1)</sup>.



Il richiedente deve fornire le indicazioni necessarie per giudicare se esistono disposizioni testamentarie e se il suo diritto alla successione legittima sia escluso o limitato dal diritto a succedere di parenti più prossimi.

Il richiedente deve dichiarare se sia o no pendente una lite sul diritto a succedere<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 12 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 16

Il tribunale in composizione monocratica assume d'ufficio le prove che ritiene opportune; può indicare le lacune che ravvisa nel ricorso e nei mezzi di prova proposti e sentire il richiedente, anche sotto il vincolo del giuramento. Se risulti la pendenza di una lite sul diritto a succedere, o comunque siano note persone aventi interessi opposti, ne ordina la comparizione per essere sentite in contraddittorio col richiedente<sup>(1)</sup>.

Il tribunale in composizione monocratica può disporre, a cura e spese del richiedente e nei modi ritenuti più idonei, la pubblicazione di un avviso anche sui giornali esteri con invito agli interessati a presentare alla cancelleria le loro opposizioni entro un termine determinato secondo le circostanze<sup>(1)</sup>.

Il richiedente, se giuri il falso, è punito a termini dell'art. 371 del codice penale<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma modificato dall'articolo 162 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

<sup>(2)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 13 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 17

Il tribunale in composizione monocratica, valutate le prove secondo il suo libero convincimento, provvede mediante decreto motivato a rilasciare o negare il certificato<sup>(1)</sup>. Se è pendente una lite sul diritto a succedere, egli, nel certificato, farà menzione espressa della pendenza di lite.

I documenti allegati al ricorso non sono restituiti, salva, per quelli prodotti in originale, la facoltà di sostituirli con copia autentica<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma modificato dall'articolo 162 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

<sup>(2)</sup> Comma aggiunto dall'articolo 14 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 18

Se vi sono più eredi, essi possono chiedere congiuntamente un certificato comune, nel quale saranno indicate le quote di ognuno.

Se il certificato è stato chiesto da un coerede, gli altri, prima della pronuncia del decreto, possono domandarne l'estensione anche ai propri diritti<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 15 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 19

Se risulta che l'erede è stato istituito sotto condizione o con onere modale, ovvero che il testatore gli ha imposto di dar cauzione, oppure ha disposto dei legati, il tribunale in composizione monocratica deve farne espressa menzione nel certificato<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma modificato dall'articolo 162 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

#### Art. 20

Se risulta successivamente l'inesistenza totale o parziale del diritto a succedere, il tribunale in composizione monocratica dispone con decreto, su ricorso degli interessati o d'ufficio, la revoca del certificato rilasciato<sup>(1)</sup>.

La revoca del certificato è comunicata agli interessati e annotata d'ufficio nel libro fondiario<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma modificato dall'articolo 162 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

<sup>(2)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 16 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 21

Il certificato fa presumere ad ogni effetto la qualità di erede.

Non può essere considerato erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti degli articoli 534 e 2652, n. 7, del codice civile, in quanto applicabili, o possessore in buona fede, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 535 dello stesso codice, chi non sia in possesso del certificato rilasciato secondo le norme del presente decreto<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 17 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 22

Il legatario di una cosa o di un diritto determinato, esistente nel patrimonio del defunto al momento della sua morte, può chiedere, mediante ricorso al tribunale in composizione monocratica competente secondo le norme dell'art. 13, il rilascio di un certificato sull'acquisto del legato medesimo<sup>(1)</sup>.

A tale effetto egli deve allegare al ricorso il certificato di morte del testatore e una copia autentica del testamento in virtù del quale egli vanta il suo diritto<sup>(2)</sup>.

Il tribunale in composizione monocratica, ove sia possibile, deve sentire gli eredi<sup>(1)</sup>.

Nel rimanente si applicano le disposizioni relative al certificato di eredità.

<sup>(1)</sup> Comma modificato dall'articolo 162 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

<sup>(2)</sup> Comma sostituito dall'articolo 18 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 23

Il procedimento dinanzi al tribunale in composizione monocratica è regolato dalle disposizioni comuni ai procedimenti in camera di consiglio, previsti dal codice di procedura civile, in quanto applicabili<sup>(1)(2)</sup>.

La cancelleria deve comunicare all'ufficio del registro del luogo ove si è aperta la successione, copia dei certificati di eredità o di legato rilasciati dal tribunale in composizione monocratica<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 19 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

<sup>(2)</sup> Comma modificato dall'articolo 162 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

#### *DISPOSIZIONE FINALE*

Art. 24

Le disposizioni del presente decreto e quelle del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, allegato al decreto medesimo, entreranno in vigore contemporaneamente ai codici e alle leggi estesi ai territori indicati nell'articolo 1 col R.D. 4 novembre 1928, n. 2325.

## ALLEGATO NUOVO TESTO DELLA LEGGE GENERALE SUI LIBRI FONDIARI

### CAPO I DEI LIBRI FONDIARI IN GENERALE

Art. 1

Il libro fondiario si compone del libro maestro e di una collezione di documenti.

Art. 2

Il libro maestro è costituito dalle partite tavolari.

Le partite tavolari sono destinate per l'iscrizione:

1° dei corpi tavolari e delle loro modificazioni;

2° dei diritti ed oneri relativi ai corpi tavolari (diritti tavolari);

3° dei fatti ed atti giuridici di cui la legge ammette l'annotazione.

Art. 3

Ogni corpo tavolare costituisce una unità. La sua estensione può essere modificata soltanto con l'incorporazione od escorporazione di singoli immobili o di frazione dei medesimi. Se sono stati escorporati tutti gli immobili iscritti in una partita tavolare o se i medesimi hanno cessato di formare oggetto del libro fondiario la partita è cancellata.

Art. 4

[Abrogato].

Art. 5

Nel libro maestro si iscrivono gli elementi essenziali dei diritti tavolari. Qualora questi non possano esprimersi succintamente, potrà farsi richiamo nel libro maestro alle rispettive disposizioni, da indicarsi con precisione, dei documenti sui quali l'iscrizione si fonda; le disposizioni richiamate si hanno per scritte nel libro maestro.

Art. 6

Di ogni documento, in base al quale è stata eseguita una iscrizione tavolare, sarà trattenuta una copia autentica presso l'ufficio tavolare.

Queste copie costituiscono la collezione dei documenti.

Art. 7

Il libro fondiario è pubblico.

Chiunque può ispezionarlo e prenderne copie alla presenza di un impiegato dell'ufficio tavolare.

Ciascuno può parimenti chiederne copie ed estratti autentici. Nelle copie e negli estratti non deve essere fatta menzione delle iscrizioni non rinnovate a termini dell'articolo 2847 del codice civile<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 20 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

CAPO II  
DELLE ISCRIZIONI TAVOLARI

Sezione I  
Delle iscrizioni in generale

§ 1 - Delle specie delle iscrizioni

Art. 8

Le iscrizioni tavolari sono:

1° intavolazioni (acquisti incondizionati di diritti oppure cancellazioni incondizionate od estavolazioni) che hanno per effetto l'acquisto, la modificazione o la estinzione di diritti tavolari;

2° prenotazioni (acquisti condizionati di diritti o cancellazioni condizionate) che hanno per effetto l'acquisto, la modificazione o l'estinzione di diritti tavolari, a condizione che vengano successivamente giustificate;

3° annotazioni.

§ 2 - Dell'oggetto della intavolazione e della prenotazione

Art. 9

Nel libro fondiario possono essere intavolati o prenotati, in quanto si riferiscono a beni immobili, solamente il diritto di proprietà, le servitù, i diritti edificatori di cui all'articolo 2643, numero 2-bis), del codice civile, il diritto di usufrutto, salvo quello previsto al successivo articolo 20, lettera a), i diritti di uso, di abitazione, di enfiteusi, di superficie, di ipoteca, i privilegi, per i quali leggi speciali richiedano l'iscrizione nei registri immobiliari, e gli oneri reali<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 21 della legge 29 ottobre 1974, n. 594 e successivamente modificato dall'articolo 22, comma 1, della Legge 28 dicembre 2015, n. 221.

Art. 10

La proprietà di un corpo tavolare non può essere iscritta che per quote, salve le eccezioni stabilite dalla legge.

È però ammessa l'iscrizione del diritto di proprietà di piani, alloggi, locali, aree o dipendenze immobiliari di un edificio, atti a separata utilizzazione, per i quali dovranno essere aperti separati fogli di proprietà e degli aggravii<sup>(1)</sup>.

Nel foglio di consistenza del corpo tavolare si descriveranno le singole parti dell'edificio con richiamo alla planimetria allo stesso allegata ed i diritti e gli aggravii derivanti dai rapporti di promiscuità delle singole parti dell'edificio<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 22 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 11

Fuori del caso previsto dal capoverso dell'articolo precedente le iscrizioni per l'acquisto della proprietà di singole frazioni di un corpo tavolare non possono eseguirsi che in via di escorporazione, a sensi delle disposizioni della legge 6 febbraio 1869, B.L.I. n. 18.

#### Art. 12

Per le servitù prediali, per l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, l'enfiteusi e la superficie dovrà indicarsi con tutta precisione il contenuto e l'estensione del diritto da iscriversi con gli eventuali confini; non occorre indicare il valore in danaro.

Per le servitù che non gravano l'intera particella, dovrà essere allegata all'atto una planimetria in scala di mappa o maggiore, dalla quale risulti chiaramente l'estensione dell'esercizio del diritto<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma aggiunto dall'articolo 23 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 13

Il diritto di ipoteca può iscriversi sull'intero corpo tavolare oppure, se la proprietà è iscritta a favore di più persone, sulla quota di ciascun comproprietario. Può pure iscriversi su singoli piani, alloggi od altri locali di un edificio, che, a sensi dell'art. 10, siano iscritti quali enti indipendenti, e, se la proprietà è iscritta a favore di più persone, l'ipoteca può iscriversi sulla quota di ciascun comproprietario.

Fuori di questi casi, l'ipoteca non può iscriversi sulle singole parti di un corpo tavolare, oppure su una parte della quota iscritta nel libro fondiario a favore di un comproprietario.

Il trasferimento di un credito ipotecario è ammesso per l'intero credito, nonché per una parte del medesimo determinata per quota o per somma.

#### Art. 14

L'ipoteca non può iscriversi che per una somma determinata di danaro. Per i crediti producenti interessi deve iscriversi anche la misura degli interessi.

Per le ipoteche legali e giudiziali, delle quali la estensione non risulti determinata da una somma di danaro deve indicarsi l'importo massimo fino al quale l'ipoteca potrà estendersi.

Parimenti, volendo assicurare con ipoteca crediti che possono derivare da un contratto di apertura di credito, da una gestione d'affari oppure da un'obbligazione di garanzia o di risarcimento di danni o da altro rapporto non avente per oggetto una somma determinata, deve indicarsi l'importo massimo fino al quale potrà estendersi l'ipoteca.

Nei casi previsti dai due capoversi precedenti, se la determinazione dell'importo massimo non è fatta nel documento in base al quale l'iscrizione viene richiesta, può farsi dal richiedente nella domanda. In tal caso, colui, contro il quale si consegue l'iscrizione, se si ritiene gravato per essersi indicato un importo eccessivo, può chiederne la riduzione, con ricorso da presentarsi al giudice tavolare entro il termine di reclamo contro il provvedimento che ordina l'iscrizione. Sul ricorso decide il giudice tavolare, fissando con equo apprezzamento l'importo, sentite le parti e assunte le informazioni sommarie che riterrà opportune. Le spese sono a carico del soccombente oppure compensate, secondo le circostanze.

#### Art. 15

L'ipoteca può essere iscritta simultaneamente su due o più corpi tavolari o enti indipendenti.

In tal caso il creditore può chiedere di essere soddisfatto dell'intero suo credito sul ricavato di ogni singolo bene ipotecario e si applicano le disposizioni degli articoli 2856 e 2899 del c.c., salvo quanto appresso disposto<sup>(1)</sup>.

La surrogazione prevista dall'art. 2843 del c.c. è intavolata a domanda delle parti ed a seguito della produzione del progetto di distribuzione approvato o comunque divenuto definitivo a sensi dell'art. 598 del c.p.c. Se dallo stesso non risulta la somma per la quale il creditore è rimasto perdente, la somma è indicata dal richiedente nella domanda, salva la facoltà di esperire la procedura di riduzione ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo che precede<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 24 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 16

Gli interessi prodotti da un credito garantito con privilegio o ipoteca e le spese previste dagli articoli 2749 e 2855 del c.c. hanno lo stesso grado del capitale entro i limiti previsti dagli articoli medesimi<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 25 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 17

Le parti possono con patto espresso estendere l'ipoteca del credito a spese maggiori di quelle previste nell'art. 16, osservate le forme indicate dal secondo capoverso dell'art. 14.

Art. 18

Le prestazioni periodiche derivanti da un onere reale, arretrate da un biennio, prendono il grado dell'iscrizione del diritto.

§ 3 - Dell'oggetto dell'annotazione

Art. 19

Formano oggetto di annotazione:

- 1) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;
- 2) gli atti e le sentenze da cui risulti liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;
- 3) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;
- 4) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;
- 5) i contratti di anticresi;
- 6) il patto di riscatto nella compravendita di beni immobili;
- 7) le sentenze che operano la costituzione, la modificazione o l'estinzione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

Gli atti enunciati nel comma precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto per il quale la corrispondente iscrizione nel libro fondiario è stata chiesta anteriormente alla domanda di annotazione degli atti medesimi.

Formano oggetto di annotazione anche:



a) la costituzione del fondo patrimoniale, agli effetti previsti dal codice civile per la trascrizione<sup>(1)</sup>;

b) la cessione dei beni ai creditori, agli effetti dell'articolo 2649 del codice stesso.

La mancanza dell'annotazione non può essere opposta dalle persone che avevano l'obbligo di farla eseguire o dai loro eredi<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Lettera sostituita dall'articolo 1 della legge 8 agosto 1977, n. 574.

<sup>(2)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 26 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 20

Formano inoltre oggetto di annotazione:

a) i fatti giuridici relativi allo stato ed alla capacità delle persone o quelli da cui derivano limitazioni alla facoltà di disporre del patrimonio, come la minore età, con l'indicazione, quando occorra, dell'usufrutto legale spettante all'esercente la patria potestà ai sensi dell'articolo 324 del c.c., l'interdizione, l'inabilitazione, l'emancipazione, la dichiarazione di fallimento, l'ammissione alla procedura di concordato preventivo o all'amministrazione controllata, la liquidazione coatta amministrativa, la giacenza di eredità, la revoca del certificato di eredità o di legato, la revoca della procura, con l'effetto che i terzi non possono opporre l'ignoranza di tali circostanze<sup>(1)</sup>;

b) la simultaneità dell'ipoteca e la escorporazione per gli effetti indicati dalla presente legge e dalle leggi complementari;

c) l'atto di pignoramento immobiliare, il sequestro giudiziario o conservativo e gli altri sequestri previsti dalle leggi civili o penali, l'immissione nel possesso ai sensi delle leggi sul credito fondiario, l'avviso di vendita di cui all'art. 233 del T.U. sulle imposte dirette, approvato con D.P. 29 gennaio 1958, n. 645, per gli effetti previsti dalle leggi civili e di procedura civile<sup>(1)</sup>;

d) la separazione del patrimonio del defunto da quello dell'erede, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25-bis;

e) la fissazione del termine per il pagamento di un debito ipotecario ai sensi e per gli effetti degli artt. 59 e 60;

f) le domande di cui agli articoli da 61 e 68 della presente legge agli effetti indicati negli stessi articoli, comprese fra queste, in quanto si riferiscano a diritti tavolari, le domande previste dal numero 9 dell'art. 2652 del c.c.<sup>(1)</sup>;

g) le domande e gli atti indicati dagli articoli 2652 e 2653 del c.c. agli effetti disposti dagli articoli medesimi, in quanto non siano incompatibili con gli effetti stabiliti dalla presente legge o dal decreto introduttivo<sup>(1)</sup>;

h) ogni altro atto o fatto, riferentesi a beni immobili, per il quale le leggi estese, quelle anteriori mantenute in vigore o quelle successive richiedano o ammettano la pubblicità, a meno che questa debba eseguirsi nelle forme dell'articolo 9 della presente legge<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Lettera sostituita dall'articolo 27 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### § 4 - Del predecessore tavolare

##### Art. 21

Le iscrizioni possono eseguirsi solo in confronto di colui che al tempo della presentazione della domanda risulta iscritto nel libro fondiario quale titolare del diritto riguardo al quale si chiede l'iscrizione oppure che viene contemporaneamente intavolato o prenotato come tale.

In caso di morte del titolare di un diritto tavolare, le domande giudiziali, di cui sia ammessa l'annotazione, possono essere annotate anche prima dell'iscrizione del diritto al nome del successore<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma aggiunto dall'articolo 28 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

##### Art. 22

Se un diritto tavolare è stato successivamente trasferito a più persone senza le corrispondenti iscrizioni, l'ultimo acquirente può chiedere che il diritto venga iscritto direttamente al suo nome, purché dia la prova della serie continua dei trasferimenti che giungano sino a lui. Se è stato estinto un credito ipotecario ceduto ad un terzo senza la corrispondente iscrizione tavolare, il debitore può chiedere la cancellazione senza la previa iscrizione del trasferimento.

#### § 5 - Dei titoli dell'iscrizione

##### Art. 23

[Abrogato].

##### Art. 24

[Abrogato].

##### Art. 25

[Abrogato].

##### Art. 26

Le intavolazioni e le prenotazioni possono ordinarsi solo verso la presentazione di atti contenenti i requisiti prescritti dalla legge.

Trattandosi dell'acquisto o della modificazione di un diritto tavolare gli atti devono contenere una valida causa.

La rinnovazione delle ipoteche è ordinata su semplice domanda, purché questa venga prodotta entro il termine di cui all'articolo 2847 del c.c.<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 29 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 27

I documenti in base ai quali si chiede una iscrizione devono essere esenti da vizi visibili che ne diminuiscano l'attendibilità. Le persone devono essere identificate in modo tale da non poter essere scambiate con altre. Nel documento devono pure indicarsi il luogo, il giorno, il mese e l'anno in cui fu formato<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 30 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

### § 6 - Degli effetti dell'iscrizione

#### Art. 28

Gli articoli 63 e seguenti della presente legge stabiliscono i limiti entro i quali i diritti acquistati da terze persone sulla fede del libro fondiario possono essere impugnati.

### § 7 - Del grado delle iscrizioni

#### Art. 29

Il grado delle iscrizioni è determinato dal numero d'ordine apposto dall'ufficio tavolare alla domanda. Le iscrizioni eseguite su domande presentate contemporaneamente hanno lo stesso grado.

#### Art. 30

Il grado può essere modificato mediante l'intavolazione o la prenotazione della postergazione.

A tal uopo è necessario il consenso del titolare del diritto postergato. Se il diritto postergato è gravato dal diritto di un terzo, è necessario anche il suo consenso. L'estensione ed il grado degli altri diritti tavolari restano invariati<sup>(1)</sup>.

Il diritto preferito subentra senza limitazione alcuna nel grado di quello postergato, se il suo grado è immediatamente successivo a quest'ultimo oppure se tutti gli aventi diritto intermedi gli concedono la postergazione. Avvenendo invece postergazione tra diritti non immediatamente susseguentisi e senza il consenso degli aventi diritto intermedi, il diritto preferito subentra nel grado di

quello postergato soltanto nell'estensione e secondo la natura di quest'ultimo. Se il diritto postergato è sottoposto a condizione o a termine, il diritto preferito non può essere collocato in sede di graduazione che nel suo grado originario fino a che non si sia verificata la condizione o sia scaduto il termine.

Se in seguito ad una postergazione contemporanea più diritti subentrano nel grado di un altro, questi diritti conservano tra di loro il grado precedente salva convenzione contraria.

Le modificazioni del diritto postergato successive alla postergazione non hanno influenza sul grado del diritto preferito, salva convenzione contraria.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 31 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

## Sezione II Dell'intavolazione

### Art. 31

L'intavolazione non può eseguirsi se non in forza di sentenza o di altro provvedimento dell'autorità giudiziaria, di atto pubblico o di scrittura privata, purché in quest'ultimo caso le sottoscrizioni dei contraenti siano autenticate da notaio o accertate giudizialmente.

[In forza di atti sottoscritti da un procuratore l'intavolazione contro il rappresentato può eseguirsi soltanto se la procura sia speciale per quel determinato affare oppure se non sia anteriore di più di due anni alla presentazione della domanda d'intavolazione.]<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Comma abrogato dall'articolo 32 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

### Art. 32

Gli atti pubblici e le scritture private in forza dei quali si domanda un'intavolazione devono contenere, oltre ai requisiti degli artt. 26 e 27, l'esatta indicazione tavolare dell'immobile o del diritto sul quale si chiede l'intavolazione.

Gli atti posti in essere fuori del territorio della Repubblica devono essere legalizzati dall'autorità diplomatica o consolare, salve le eccezioni stabilite dalla legge e dai trattati internazionali<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 33 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

### Art. 33

In particolare le intavolazioni possono eseguirsi in forza:

a) di provvedimenti di aggiudicazione degli immobili divisi mediante incanto, di provvedimenti di attribuzione delle quote tra conviventi e di verbali di estrazione a sorte delle quote;

b) di certificati di eredità o di legato rilasciati dalla competente autorità;

c) di sentenze ed altri provvedimenti passati in giudicato che dispongano un'intavolazione o dichiarino l'esistenza di un diritto soggetto ad intavolazione;

d) dei decreti di trasferimento pronunciati dal giudice e dei provvedimenti definitivi dell'autorità amministrativa, che importino trasferimento totale o parziale della proprietà dell'immobile o di un diritto tavolare o la sua modificazione o estinzione, ovvero di apposite dichiarazioni di titolarità del diritto e di regolarità urbanistica e fiscale a cura dell'ente pubblico<sup>(1)</sup>;

e) delle sentenze e dei provvedimenti previsti dall'art. 1032 del c.c. delle sentenze pronunciate a norma dell'art. 2932 dello stesso codice, quando hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di beni immobili o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto reale.

L'ipoteca legale dello Stato sopra i beni dei condannati per tutti gli effetti di cui agli artt. 2817, n. 4, del c.c. e 616 del c.p.p. può intavolarsi in forza della sentenza di condanna divenuta irrevocabile o del decreto di condanna divenuto esecutivo.

L'ipoteca giudiziale, di cui agli artt. da 2818 a 2820 del codice civile, può intavolarsi in forza delle sentenze passate in giudicato e dei provvedimenti definitivi che la consentono<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Lettera sostituita dall'articolo 34 della legge 24 novembre 2000, n. 340.

<sup>(2)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 34 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 33 bis

Il diritto spettante ai coniugi in regime di comunione legale o convenzionale è intavolato in forza dell'atto di acquisto, corredato, ove da esso non risulti il rapporto di coniugio, dell'estratto dell'atto di matrimonio o di altra idonea documentazione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 2 della legge 8 agosto 1977, n. 574.

#### Art. 34

I diritti tavolari limitati alla durata della vita di una persona possono essere cancellati in forza del certificato di morte dell'avente diritto oppure in forza della dichiarazione di morte presunta del medesimo<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 35 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 34 bis

Le spese dell'intavolazione, se non vi è patto contrario, sono a carico dell'acquirente; debbono però anticiparsi da chi domanda l'intavolazione. Se più sono gli acquirenti o interessati all'intavolazione, ciascuno di essi deve rimborsare a quello che l'ha domandata la parte di spesa corrispondente alla quota per cui è interessato.

Sezione III

Della prenotazione

§ 1 - Ammissibilità della prenotazione

Art. 35

Se l'atto o la sentenza, in forza di cui si chiede l'intavolazione, non ha tutti i requisiti prescritti dagli articoli 31 a 34 per l'intavolazione, bensì i requisiti generali indicati negli articoli 26 e 27 per l'iscrizione tavolare, il giudice tavolare potrà accordare la prenotazione.

Art. 36

La prenotazione di un'ipoteca ha luogo soltanto se sia sufficientemente dimostrato, non solo il credito, ma anche il titolo, sia esso legale, convenzionale o giudiziale, per conseguire l'ipoteca.

Art. 37

[Abrogato].

Art. 38

Le sentenze indicate nel primo comma, lettere c) ed e), e nell'ultimo comma dell'art. 33, non passate in giudicato, e i provvedimenti non definitivi previsti dalla lettera a) dello stesso primo comma nonché dall'art. 655 del c.p.c. danno luogo solo a prenotazione<sup>(1)</sup>.

L'ipoteca legale dello Stato, di cui al secondo comma dell'art. 33, può prenotarsi anche prima della condanna, in conformità dell'art. 616 del c.p.p.<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 36 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 39

Se il debitore ipotecario ha eseguito l'offerta reale ed il deposito dell'intera somma dovuta, può essere ordinata la prenotazione della cancellazione dell'ipoteca sulla base del processo verbale di offerta reale e di quello di deposito previsto dall'art. 1212, n. 3) del c.c.<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 37 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

§ 2 - Giustificazione della prenotazione

Art. 40

La prenotazione opera l'acquisto, la modificazione e la estinzione del diritto tavolare soltanto a condizione della sua giustificazione e nei limiti della medesima.

Art. 41

La giustificazione è data:

a) da una dichiarazione avente tutti i requisiti per l'intavolazione e proveniente da colui contro il quale è stata conseguita la prenotazione;

b) nei casi di cui al primo comma dell'art. 38, da un atto provante che la sentenza è passata in giudicato o che i provvedimenti sono divenuti definitivamente esecutivi<sup>(1)</sup>;

c) nel caso di cui al capoverso dell'art. 38, dalla sentenza indicata nel secondo comma dell'art. 33 o dall'atto provante che il decreto di condanna è divenuto esecutivo<sup>(1)</sup>;

d) da una sentenza passata in giudicato, che dichiari giustificata la prenotazione.

<sup>(1)</sup> Lettera sostituita dall'articolo 38 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 42

Qualora, ai fini della giustificazione, occorra una sentenza, ai sensi dell'art. 41, lettera d), l'azione dev'essere promossa nel termine assegnato dal giudice tavolare.

Nel giudizio l'attore deve provare la sussistenza dei requisiti richiesti per la intavolazione ed il convenuto ha facoltà di proporre tutte le eccezioni in contrario, anche quando non abbia prodotto reclamo contro il decreto che accordò la prenotazione o il suo reclamo sia stato respinto.

Art. 43

Il termine per promuovere l'azione di giustificazione dev'essere indicato nel decreto stesso, che ordina la prenotazione. Tale termine può essere prorogato per giustificati motivi. La domanda di proroga è presentata con ricorso al giudice tavolare, il quale decide con decreto.

Art. 44

Se al momento della presentazione della domanda di prenotazione sia già pendente il giudizio circa la sussistenza del diritto prenotato, non occorre promuovere una separata azione di giustificazione fino a che, secondo le norme delle leggi di procedura, la domanda possa essere estesa anche alla giustificazione della prenotazione.

Art. 45

In difetto di giustificazione, colui contro il quale è stata conseguita la prenotazione potrà chiederne la cancellazione. Se al giudice tavolare consti che l'azione di giustificazione è stata promossa in tempo utile o che il termine per promuoverla non è ancora scaduto nel giorno della presentazione della domanda di cancellazione, respingerà la domanda di cancellazione. Ove ciò non constasse, inviterà colui che conseguì la prenotazione a provare entro un breve termine che non sia ancora trascorso il termine per la giustificazione o che sia stata promossa tempestivamente l'azione di giustificazione. In difetto di prova sarà ordinata la cancellazione della prenotazione.

L'azione di giustificazione si ha per prodotta in tempo utile quando sia stata promossa prima della presentazione della domanda di cancellazione o quantomeno nello stesso giorno, ancorché sia già spirato il termine prefisso a sensi dell'art. 42.

Art. 45 bis

Se decorsi i termini assegnati o prorogati ai sensi degli articoli precedenti non sia stata prodotta la giustificazione, oppure nel caso che nel decreto tavolare non fosse stabilito alcun termine, il giudice tavolare ha facoltà, previa fissazione di un termine perentorio per la giustificazione della prenotazione assegnato alla parte che la conseguì, di ordinare che la prenotazione medesima sia cancellata d'ufficio, e con essa le iscrizioni che ai sensi dell'art. 49 fossero state accordate sul diritto prenotato, purché la causa che ha originato la preno-



tazione sia stata definita o abbandonata o il provvedimento amministrativo sia stato conseguito<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 2 della legge 4 dicembre 1956, n. 1376.

Art. 46

Se la prenotazione viene dichiarata giustificata in tutto o in parte, la seguita giustificazione sarà iscritta nel libro fondiario a richiesta dell'interessato in forza della sentenza passata in giudicato.

Se invece la prenotazione viene dichiarata non giustificata, dev'essere cancellata a richiesta dell'interessato in virtù della sentenza passata in giudicato.

Art. 47

Se la prenotazione è stata cancellata perché il diritto prenotato è stato dichiarato inesistente o perché la prenotazione è stata dichiarata non giustificata oppure perché colui che ebbe a conseguirla vi ha rinunciato incondizionatamente, ogni nuova domanda di prenotazione del medesimo diritto fondata sullo stesso titolo è respinta d'ufficio. Se ciò fosse stato omesso e fosse stata invece ordinata una nuova prenotazione, questa dovrà cancellarsi su semplice domanda della controparte, purché sia dimostrato che identica prenotazione è già stata cancellata per i motivi sopra indicati.

Art. 48

Se invece la prenotazione è stata cancellata soltanto perché l'azione di giustificazione non è stata promossa entro il termine utile, potrà essere bensì chiesta una nuova prenotazione, però la medesima non spiegherà effetto che dal momento della presentazione della nuova domanda.

Inoltre il titolare del diritto tavolare ha facoltà di agire a sua volta in via contenziosa contro il richiedente la prenotazione per far dichiarare l'inesistenza del diritto che forma oggetto della prenotazione, ed in caso che riesca vittorioso nella causa potrà conseguire l'annotazione nel libro fondiario per impedire che venga ordinata successivamente la stessa prenotazione.

Art. 49

Conseguita la prenotazione del diritto di proprietà contro chi è intavolato quale proprietario di un immobile, possono conseguirsi altre iscrizioni tanto contro il proprietario intavolato quanto contro quello prenotato. Però la loro efficacia dipende dalla giustificazione o meno della prenotazione del diritto di proprietà. Se la prenotazione viene giustificata, dovranno cancellarsi d'ufficio,

contemporaneamente all'iscrizione della giustificazione, tutte le iscrizioni conseguite contro il proprietario intavolato dopo la presentazione della domanda di prenotazione.

Se invece viene cancellata la prenotazione, dovranno contemporaneamente cancellarsi d'ufficio tutte le iscrizioni conseguite contro il prenotato.

Queste disposizioni si applicano analogamente nel caso che sia stata conseguita la prenotazione del trasferimento di un credito ipotecario contro il titolare del medesimo.

#### Art. 50

Se la cancellazione di un diritto tavolare è stata soltanto prenotata, possono conseguirsi altre iscrizioni sul medesimo diritto; però la loro efficacia dipende dalla giustificazione della prenotazione della cancellazione. Se la prenotazione viene giustificata, dovranno cancellarsi d'ufficio, contemporaneamente alla giustificazione, tutte le iscrizioni che nel frattempo fossero state conseguite sul diritto cancellato.

#### Art. 51

Per le spese della prenotazione si osservano le norme dell'articolo 34 bis.

### Sezione IV Dell'annotazione

#### § 1 - Requisiti dell'annotazione

#### Art. 52

Per le annotazioni di cui all'art. 19 si richiedono gli stessi requisiti che la presente legge stabilisce per le intavolazioni.

Per i casi indicati nell'art. 20, l'annotazione si esegue in base agli atti ivi enunciati o ai documenti dai quali risultino i fatti da annotare, salvo quanto è disposto negli articoli seguenti.

#### Art. 52 bis

Il creditore del defunto o il legatario, che voglia conseguire la separazione del patrimonio del defunto da quello dell'erede riguardo a beni immobili, deve chiedere al giudice tavolare l'annotazione della separazione nelle rispettive partite tavolari. Il ricorso dovrà essere corredato:

- 1) dall'atto di morte del defunto;

2) da una prova scritta dalla quale risulti la esistenza di un credito del richiedente verso il defunto;

3) da una copia autentica del testamento, qualora si tratti di legato. L'annotazione non può essere ordinata se la domanda risulta prodotta dopo trascorso il termine di tre mesi dall'apertura della successione, di cui all'art. 516 del c.c.<sup>(1)</sup>.

Le alienazioni fatte dagli eredi e le ipoteche iscritte a favore di creditori degli eredi, ancorché siano anteriori all'annotazione, non pregiudicano in alcun modo i diritti dei creditori del defunto e dei legatari, che ottennero la separazione nell'anzidetto termine di tre mesi.

Per ottenere la cancellazione dell'annotazione della separazione occorre il consenso di coloro che l'hanno conseguita, risultante da atto pubblico o da scrittura privata con firme autenticate, oppure la produzione di una sentenza passata in giudicato, che dichiari cessata la separazione per i motivi di cui all'art. 515 del c.c. o insussistente la pretesa del creditore o legatario a conseguire la separazione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 39 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

## § 2 - Annotazione dell'ordine di grado

### Art. 53

Il titolare di un diritto reale su un immobile, con domanda portante la firma autenticata da un notaio, può chiedere l'annotazione tavolare che egli intende alienare tale diritto o sottoporlo ad ipoteca da precisare nel suo ammontare massimo, al fine di riservare, all'alienazione o all'ipoteca da iscriversi, l'ordine di grado corrispondente al momento della presentazione della domanda anzidetta.

L'annotazione è concessa solo se l'istante, in base allo stato tavolare, è legittimato ad alienare o ad ipotecare il diritto<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 40 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

### Art. 54

Il decreto che ordina l'annotazione deve indicare la data di presentazione della domanda. Dello stesso non può essere rilasciata al richiedente che una sola copia autentica; del rilascio della copia deve essere fatta annotazione sulla domanda<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 40 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 55

L'annotazione dell'ordine di grado diventa inefficace decorsi cinquanta giorni dalla presentazione della domanda. Scaduto questo termine, in mancanza della presentazione della domanda di intavolazione o prenotazione del relativo diritto, l'annotazione è cancellata d'ufficio, senza darne notizia al richiedente. La domanda di annotazione dell'ordine di grado per il medesimo affare non può essere ripresentata prima che siano trascorsi quindici giorni da quello in cui è divenuta inefficace la prima annotazione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 40 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 56

La domanda per ottenere l'intavolazione o la prenotazione del diritto di proprietà o di ipoteca nell'ordine di grado annotato, deve essere presentata entro il termine stabilito nell'articolo precedente, con allegati il relativo titolo e la copia autentica del decreto tavolare di annotazione dell'ordine di grado, sulla quale deve essere fatta menzione dell'avvenuta iscrizione.

L'intavolazione o la prenotazione del diritto, per il quale è stata eseguita l'annotazione dell'ordine di grado, possono essere ordinate anche nel caso in cui l'immobile, dopo l'iscrizione dell'annotazione suddetta, sia stato oggetto di trasferimento o sia stato comunque gravato da oneri o da diritti reali<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 40 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 57

A richiesta della parte che ha ottenuto la iscrizione del suo diritto di proprietà o di ipoteca nell'ordine di grado annotato, saranno cancellate tutte le iscrizioni che, riguardo allo stesso immobile, fossero eventualmente state eseguite dopo l'iscrizione dell'annotazione dell'ordine di grado<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 40 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 58

Prima del decorso del termine stabilito nell'art. 55, la cancellazione dell'annotazione dell'ordine di grado può essere concessa solo se viene prodotta la copia autentica del decreto che l'ha ordinata, sulla quale deve essere indicata l'avvenuta cancellazione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 40 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

§ 3 - Annotazione del termine per il pagamento dei debiti ipotecari  
e dell'azione ipotecaria

Art. 59

L'annotazione della fissazione del termine per il pagamento di un debito ipotecario a tempo indeterminato produce effetto anche contro i successivi acquirenti dell'immobile ipotecato.

Art. 60

Il terzo che abbia acquistato diritti sull'immobile ipotecato dopo l'annotazione della domanda giudiziale contro il debitore non è ammesso ad opporre, quando sia pronunciata la condanna del debitore, le eccezioni previste dall'art. 2015, prima parte, del codice civile.

Art. 60 bis

1. Fermi gli altri requisiti stabiliti dalla legge, il giudice tavolare può ordinare l'annotazione dei contratti preliminari previsti dall'articolo 2645-bis, comma 4, del codice civile, solo sulla base di una planimetria dalla quale risulti chiaramente la descrizione delle porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione che ne costituiscono l'oggetto. Tale planimetria deve essere redatta da un tecnico autorizzato.

2. Il rispetto o l'inosservanza del limite indicato nell'articolo 2645-bis, comma 5, del codice civile, devono risultare chiaramente, mediante attestazione di un tecnico autorizzato, dalla planimetria prevista nell'articolo 10, terzo comma, del presente allegato<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 34 della legge 24 novembre 2000, n. 340.

Art. 60 ter

1. Per gli effetti di cui all'articolo 2645-bis, comma 2, del codice civile, il giudice tavolare deve ordinare contemporaneamente la cancellazione delle intavolazioni e prenotazioni incompatibili conseguite da terzi aventi causa dal promittente alienante in base a domande presentate dopo l'istanza di annotazione del contratto preliminare.

2. Agli stessi effetti di cui al comma 1 il giudice tavolare ordina, a richiesta della parte istante, la cancellazione delle altre iscrizioni che, riguardo allo stesso immobile, siano state eseguite contro il promittente alienante dopo l'annotazione del contratto preliminare, salve le iscrizioni ipotecarie nei casi previsti dall'articolo 2825-bis del codice civile e le annotazioni delle domande di cui all'articolo 71-bis del presente allegato<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 34 della legge 24 novembre 2000, n. 340.

Art. 60 quater

1. Deve essere cancellata l'annotazione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate, ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

2. Cessati gli effetti dell'annotazione del contratto preliminare nei casi di cui all'articolo 2645-bis, comma 3, del codice civile, l'annotazione è cancellata a richiesta di parte<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 34 della legge 24 novembre 2000, n. 340.

Art. 60-quinquies.

1. Se un contratto sottoposto a condizione ha formato oggetto di annotazione ai sensi dell'articolo 20, lettera h), la cancellazione dell'annotazione può essere ordinata dal giudice tavolare a domanda, quando la mancanza della condizione risulta da sentenza passata in giudicato o da convenzione. La domanda di cancellazione può essere giustificata, ai sensi dell'articolo 94, primo comma, n. 3), anche in base ad altre pronunce definitive dell'autorità giudiziaria o in base ad atti muniti di pubblica fede.

2. Se risulta negli stessi modi di cui al comma 1 l'avveramento della condizione, sono cancellate d'ufficio tutte le iscrizioni aventi ad oggetto il diritto subordinato a condizione, previa intavolazione del diritto a nome dell'acquirente se si tratta di condizione sospensiva, salve le annotazioni delle domande giudiziali di cui all'articolo 71-bis.

3. Le cancellazioni previste dal comma 1 possono essere ordinate anche in virtù di una dichiarazione unilaterale della parte in danno della quale la condizione è mancata o si è verificata, salvo in quest'ultimo caso che siano state eseguite iscrizioni dopo l'annotazione del contratto condizionato<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 34 della legge 24 novembre 2000, n. 340.

§ 4 - Azioni in cancellazione e annotazione di lite

Art. 61

Chi impugna in via contenziosa una intavolazione, dalla quale apparisca leso il suo diritto tavolare, e chiede il ripristino dello stato tavolare anteriore, può domandare al giudice tavolare l'annotazione di tale domanda.

Per effetto di questa annotazione la sentenza che definisce la lite sarà efficace anche nei confronti di coloro, che abbiano conseguito diritti tavolari dopo la presentazione della domanda di annotazione.

Art. 62

Se l'azione di cancellazione è proposta contro colui che ha conseguito un diritto o fu liberato da un onere in conseguenza diretta dell'intavolazione che si impugna, oppure se l'azione è fondata su circostanze che concernono il rapporto diretto tra l'attore e il convenuto, l'azione si prescrive secondo le norme generali.

Art. 63

Salvo quanto è disposto nell'articolo 64-bis, chi intende impugnare anche in confronto di terzi un'intavolazione, la cui concessione gli sia stata notificata, deve domandare al giudice tavolo l'annotazione della litigiosità dell'intavolazione entro il termine di reclamo contro il decreto che l'ha concessa. Deve pure promuovere, o contemporaneamente o al più tardi entro sessanta giorni decorrenti dalla scadenza del termine di reclamo, l'azione di cancellazione contro tutti coloro che, per effetto dell'impugnata intavolazione, hanno acquistato un diritto tavolo oppure hanno conseguito sul medesimo ulteriori intavolazioni o prenotazioni<sup>(1)</sup>.

Decorsi questi termini, la cancellazione della intavolazione impugnata non può più domandarsi nei confronti dei terzi, che prima dell'annotazione della litigiosità abbiano acquistato in buona fede i diritti tavolari.

L'annotazione di litigiosità, di cui al presente articolo, è iscritta su semplice domanda della parte interessata, senza necessità di documenti giustificativi.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 42 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 64

Se per qualsiasi motivo il decreto che concesse l'intavolazione impugnata non sia stato validamente notificato all'attore, l'azione di cancellazione a questi spettante contro i terzi, che hanno posteriormente acquistato in buona fede diritti tavolari, si estingue col decorso di tre anni dal momento nel quale è stata presentata al giudice tavolo la domanda per ottenere l'intavolazione impugnata.

Se un'intavolazione concessa in base ad una donazione sia impugnata con una domanda di riduzione per lesione di legittima, il termine indicato nel comma precedente decorre dal giorno dell'apertura della successione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 43 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 64 bis

Chi impugna un'intavolazione con una domanda diretta all'accertamento della simulazione dell'atto in base al quale è stata concessa, non può chiederne la cancellazione nei confronti dei terzi che abbiano acquistato in buona fede diritti tavolari anteriormente all'annotazione della domanda.

Se un'intavolazione concessa in forza di un certificato di eredità o di legato sia impugnata con una domanda diretta a contestare il fondamento dell'acquisto risultante dal certificato, la cancellazione dell'intavolazione non può essere chiesta nei confronti dei terzi che a titolo oneroso abbiano acquistato in buona fede diritti tavolari anteriormente all'annotazione della domanda.

Se un'intavolazione sia impugnata con una domanda di risoluzione del contratto o con una delle domande indicate dal secondo comma dell'art. 648 e dall'ultimo comma dell'art. 793 del c.c. con una domanda di rescissione o con una domanda di revocazione delle donazioni, la cancellazione dell'intavolazione non può essere chiesta nei confronti dei terzi che abbiano acquistato diritti tavolari prima dell'annotazione della domanda<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 44 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 65

Se l'attore recede dall'azione oppure se la medesima viene respinta con sentenza passata in giudicato, oppure se nel caso dell'art. 63 l'azione non è stata promossa entro il termine prescritto, l'annotazione della litigiosità deve essere cancellata a domanda della controparte.

Se invece l'intavolazione impugnata viene in tutto od in parte revocata con sentenza passata in giudicato od in via di transazione, deve ordinarsi a domanda dell'attore la cancellazione dell'intavolazione contestata nel modo e nei limiti che risultano dalla sentenza o dalla transazione. Contemporaneamente dovrà ordinarsi la cancellazione dell'annotazione di litigiosità e di tutte le intavolazioni e prenotazioni, che sul diritto cancellato siano state conseguite in seguito alle domande presentate dopo la presentazione della domanda di annotazione della litigiosità.

Art. 66

Chi sostiene che un'intavolazione sia stata conseguita in conseguenza di un reato può chiedere al giudice tavolare l'annotazione della litigiosità, producendo un'attestazione della competente autorità sull'avvenuta denuncia penale.



Tale annotazione ha nei confronti delle iscrizioni successive gli effetti previsti dall'art. 61.

Volendo però conservare il diritto di far dichiarare inefficace un'intavolazione anche nei confronti di terze persone che abbiano acquistato in buona fede diritti tavolari prima della annotazione della litigiosità, la domanda per ottenere tale annotazione deve essere presentata al giudice tavolare entro il termine di reclamo spettante alla parte interessata contro il decreto che concesse l'intavolazione impugnata.

#### Art. 67

Se l'autorità penale ordina la cancellazione dell'intavolazione impugnata e dei diritti tavolari eventualmente acquistati anteriormente all'annotazione di cui all'art. 66, il giudice tavolare ordinerà la cancellazione ai sensi dell'art. 65, su domanda della parte lesa e verso presentazione della sentenza penale passata in giudicato. Se invece l'autorità penale, pur pronunciando sentenza di condanna, rinvia la parte lesa al giudizio civile circa la domanda di cancellazione, la parte lesa deve entro 60 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza penale promuovere l'azione per la cancellazione dell'intavolazione impugnata e degli ulteriori diritti tavolari sopraindicati.

Se l'autorità penale ha pronunciato sentenza di assoluzione o se sia decorso infruttuosamente il termine indicato nel capoverso precedente, l'annotazione della litigiosità verrà cancellata su domanda di chiunque abbia interesse al mantenimento dell'intavolazione.

#### Art. 68

Se la cancellazione dell'annotazione di litigiosità viene domandata perché l'azione di cancellazione non sia stata promossa entro i termini stabiliti dagli articoli 63 e 67, il giudice tavolare, a meno che non gli risulti il contrario, inviterà colui che ha conseguito l'annotazione della litigiosità a provare entro un breve termine di avere promosso tempestivamente l'azione. In difetto di prova sarà ordinata la cancellazione dell'annotazione.

#### Art. 68 bis

Le domande giudiziali di cui sia ammessa l'annotazione, prodotte mediante citazione, possono essere annotate soltanto dopo la loro notificazione.

#### Art. 69

[Abrogato].

Art. 70

[Abrogato].

Art. 71

Nei casi previsti dall'art. 5 del decreto introduttivo della presente legge, il giudice tavolare che, a domanda dell'attore, ordina l'intavolazione del diritto usucapito o la cancellazione del diritto estinto per prescrizione, deve ordinare contemporaneamente la cancellazione di tutte le intavolazioni e prenotazioni incompatibili conseguite da terzi in base a domande presentate dopo l'istanza di annotazione della domanda giudiziale.

Se l'attore recede dall'azione oppure se la medesima viene respinta con sentenza passata in giudicato, si applica la disposizione dell'articolo 65, primo comma<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 45 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 71-bis

La cancellazione dell'annotazione delle domande di cui all'articolo 20, lettere f) e g), è eseguita quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

La cancellazione di cui al comma 1 deve essere giudizialmente ordinata qualora la domanda sia rigettata con sentenza passata in giudicato o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 34 della legge 24 novembre 2000, n. 340.

Art. 72

[Abrogato].

Art. 73

[Abrogato].

## Sezione V

### Dell'escorporazione di frazioni di un corpo tavolare

Art. 74

L'escorporazione di frazioni di un corpo tavolare, per frazionamenti o modifiche mappali, può ordinarsi solo sulla base di piani di situazione o di tipi di frazionamento vistati dall'ufficio del catasto competente.

L'escorporazione di un piano, alloggio, locale, area o dipendenza immobiliare atti e separata utilizzazione può ordinarsi solo sulla base di una planime-

tria, dalla quale ne risulti chiaramente la descrizione. Questa planimetria deve essere attestata conforme al vero da un tecnico autorizzato<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 46 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

### CAPO III DEL PROCEDIMENTO IN AFFARI TAVOLARI

#### Sezione I Disposizioni generali

##### Art. 75

Presso ogni tribunale e sezione distaccata di tribunale è costituito un ufficio tavolare, incaricato della conservazione dei libri fondiari, cui è preposto un giudice designato dal presidente del tribunale<sup>(1)</sup>.

Ogni ufficio è competente alla conservazione dei libri fondiari riguardanti gli immobili, che sono situati, in tutto o nella loro parte preminente, nella rispettiva circoscrizione.

Salve le eccezioni stabilite dalla legge, le domande per le iscrizioni tavolari sono dirette al giudice tavolare che conserva la rispettiva partita tavolare.

È data facoltà al Ministro della giustizia di concentrare in una pretura i libri tavolari di comuni appartenenti alla circoscrizione di altre preture.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 163 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

##### Art. 76

Salve le eccezioni disposte dalla legge, il giudice tavolare ordina le iscrizioni su domanda di chi abbia un legittimo interesse oppure di coloro che siano obbligati dalla legge a promuovere l'iscrizione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 47 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

##### Art. 77

[Per domandare un'iscrizione in nome di colui al quale profitta è sufficiente una procura generale; negli altri casi occorre una procura espressa per affari tavolari.

I rappresentanti legali non hanno bisogno di speciale autorizzazione per conseguire le iscrizioni di diritti in favore dei loro rappresentati oppure la cancellazione di aggravati del patrimonio da loro amministrato.]<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Articolo abrogato dall'articolo 48 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 78

Colui al quale sia stato accordato un diritto soggetto a intavolazione può chiedere che venga intavolato anche il diritto del suo dante causa, qualora tale diritto non sia stato ancora iscritto nel libro fondiario.

Art. 79

Il fideiussore può chiedere al nome del creditore la iscrizione dell'ipoteca sui beni del debitore nei casi in cui il creditore abbia ommesso di farlo.

Art. 80

L'iscrizione di diritti comuni che non siano divisibili può essere domandata da ciascun partecipante alla comunione per sé e al nome degli altri.

Art. 81

I termini non riferiti a un determinato giorno del calendario decorrono dal giorno successivo alla notificazione.

Nel computo del termine non si detraggono le domeniche e i giorni festivi e quelli impiegati per la trasmissione postale della domanda.

Se l'ultimo giorno del termine cade di domenica o in altro giorno riconosciuto festivo agli effetti civili, il termine scade il giorno successivo non festivo.

Ad eccezione del termine per la giustificazione di una prenotazione e di quello per la produzione del documento originale o della traduzione, i termini non possono essere prorogati.

Art. 82

[Abrogato].

Sezione II  
Delle domande

Art. 83

Le domande tavolari devono essere fatte per iscritto.

Art. 84

Ogni domanda tavolare deve indicare, oltre all'ufficio a cui è diretta, nome, cognome, data, luogo di nascita e residenza dell'istante, nome e cognome e residenza delle persone alle quali la relativa decisione deve essere notificata<sup>(1)</sup>.

Nel caso di iscrizione ipotecaria, il creditore deve eleggere il domicilio nella giurisdizione del tribunale da cui dipende l'ufficio tavolare.

Se l'acquisto di un diritto è soggetto alla comunione dei beni fra coniugi, l'iscrizione nel libro fondiario deve in ogni caso essere domandata a questo titolo dal solo coniuge che ha effettuato l'acquisto, in favore di entrambi i coniugi, anche se si tratti di acquisto compiuto separatamente da uno di essi senza menzione della comunione<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 49 della legge 29 ottobre 1974, n. 584.

<sup>(2)</sup> Comma aggiunto dall'articolo 3 della legge 8 agosto 1977, n. 574.

#### Art. 85

Le partite tavolari, rispetto alle quali si domanda un'iscrizione, devono indicarsi colla stessa designazione che risulta dal libro fondiario.

Nella domanda deve indicarsi esattamente il contenuto della richiesta iscrizione.

La domanda d'intavolazione comprende quella di prenotazione, se l'istante non l'abbia espressamente esclusa.

#### Art. 86

Possono domandarsi con un'istanza unica:

- a) più iscrizioni fondate sullo stesso titolo;
- b) l'iscrizione di un diritto in più partite tavolari;
- c) l'iscrizione di più diritti in una partita tavolare.

#### Art. 87

I documenti in base ai quali si domanda un'iscrizione devono prodursi in originale. Se il documento originale si trova presso il giudice tavolare, basta produrre una copia ed indicare il fascicolo in cui si trova l'originale.

Ai documenti originali, quando questi siano conservati presso notai o pubblici uffici, sono equiparate le copie autentiche rilasciate ai sensi di legge<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 50 della legge 29 ottobre 1974, n. 584.

#### Art. 88

Se il documento originale o la copia equivalente non può essere prodotto perché si trova temporaneamente presso altra autorità giudiziaria o amministrativa, il richiedente deve produrne una copia autentica, indicando dove l'originale si trova.

La domanda è respinta se risulti infondata. Qualora la iscrizione sia ostacolata solo dalla mancanza del documento originale, la domanda verrà annotata nel libro fondiario con l'aggiunta "fino alla presentazione dell'originale", allo scopo di riservare il grado dell'iscrizione. Contemporaneamente il giudice assegnerà all'istante un congruo termine per la produzione del documento originale, a meno che questo non debba essere trasmesso d'ufficio da altra autorità giudiziaria. Se successivamente il documento originale viene trasmesso d'ufficio oppure viene prodotto dall'istante nel termine assegnato, il giudice dovrà pronunciarsi sulla domanda.

Qualora invece il documento originale non venga prodotto nel termine assegnato o in quello eventualmente prorogato, l'istanza è respinta e l'annotazione è cancellata d'ufficio.

#### Art. 89

Se i documenti non sono redatti in lingua italiana dovrà essere prodotta una traduzione autentica.

Se manchi la traduzione, la domanda sarà annotata nel libro fondiario con l'aggiunta "fino alla presentazione della traduzione", allo scopo di riservare il grado dell'iscrizione, a meno che non risulti dalla domanda che essa debba comunque essere respinta. Contemporaneamente verrà assegnato all'istante un congruo termine per la presentazione della traduzione. Se la traduzione viene presentata nel termine assegnato o in quello eventualmente prorogato, il giudice dovrà pronunciarsi sulla domanda, altrimenti la domanda sarà respinta e l'annotazione sarà cancellata d'ufficio.

#### Art. 90

Le copie occorrenti per la collezione dei documenti sono stese in carta libera. Se non vengono prodotte o non sono utilizzabili, nella collezione dei documenti si inseriranno gli originali, restando in facoltà delle parti di ritirarli verso presentazione di copie regolari.

L'ufficio tavolare certifica sulle copie inserite nella collezione dei documenti la loro concordanza con i documenti prodotti<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 51 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 91

Le iscrizioni tavolari possono essere domandate quantunque non siasi ancora pagata l'imposta di registro o quella ipotecaria a cui è soggetto il titolo.

In tal caso, però, l'istante deve presentare un'altra copia del documento, la quale è certificata conforme dall'ufficio tavolare e da questo immediatamente trasmessa, unitamente a copia del decreto tavolare, all'ufficio competente per la riscossione delle imposte suddette.

Nel caso in cui le iscrizioni tavolari dipendano da atti non soggetti a registrazione, il pagamento delle imposte ipotecarie sarà effettuato presso l'ufficio del registro competente per territorio con riferimento alla sede dell'ufficio tavolare, in base al decreto che ordina l'iscrizione. Il termine utile per tale pagamento è di venti giorni dalla data del decreto tavolare. L'ufficio tavolare trasmetterà copia del decreto all'ufficio del registro entro cinque giorni dalla sua emanazione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 52 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 92

Salvo le eccezioni stabilite dalla legge, le domande tavolari si presentano in un solo esemplare.

### Sezione III

#### Della decisione sulle domande

##### § 1 - Disposizioni generali

#### Art. 93

Il giudice deve decidere sulle domande in base allo stato tavolare esistente al momento della loro presentazione.

#### Art. 94

Il giudice tavolare ordinerà un'iscrizione tavolare solo se concorrono le seguenti condizioni:

1. se dal libro fondiario non risulta alcun ostacolo contro la chiesta iscrizione;
2. se non sussiste alcun giustificato dubbio sulla capacità personale delle parti di disporre dell'oggetto a cui l'iscrizione si riferisce, o sulla legittimazione dell'istante;
3. se la domanda risulta giustificata dal contenuto dei documenti prodotti;
4. se i documenti prodotti hanno tutti i requisiti di legge per l'iscrizione richiesta.

Quando si tratta di iscrizioni tavolari ordinate da altre autorità, il giudice tavolare si limiterà a decidere sull'ammissibilità dell'iscrizione con riguardo allo stato tavolare risultante dai libri fondiari di sua competenza.

Art. 94 bis

La domanda di iscrizione dell'acquisto di un diritto al nome del solo acquirente non è giustificata se dal titolo o da altri documenti non risulta lo stato libero dell'acquirente o l'esclusione del diritto dalla comunione dei beni col coniuge.

Qualora l'iscrizione sia ostacolata dalla mancanza dei documenti richiesti dal comma precedente e dall'articolo 33-bis, si applicano corrispondentemente le disposizioni dell'articolo 88, secondo e terzo comma<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 4 della legge 8 agosto 1977, n. 574.

Art. 95

Salva diversa disposizione di legge, il giudice tavolare decide sulle domande tavolari con decreto, senza sentire le parti e senza provvedimenti interlocutori, accogliendo o respingendo la domanda.

Se una domanda può essere accolta solo parzialmente, l'iscrizione è ordinata per questa parte e negata per il rimanente.

Se una domanda viene in tutto o in parte respinta, devono essere indicati tutti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda stessa<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 53 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 95 bis

Il giudice tavolare, qualora lo ritenga opportuno, può delegare ai conservatori dei libri fondiari preposti ai relativi uffici l'emissione del decreto tavolare per determinati atti o categorie di atti.

Nella trattazione degli affari delegati i conservatori di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare le istruzioni e le direttive impartite dal giudice tavolare.

Con atto motivato il giudice tavolare può riservarsi o avocare a sè la trattazione di determinate pratiche qualora lo ritenga opportuno per la difficoltà sostanziale o giuridica del caso o per l'importanza o la portata della decisione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 34 della legge 24 novembre 2000, n. 340. Paragrafo II



§ 2 - Disposizioni speciali circa l'accoglimento della domanda

Art. 96

Non possono ordinarsi iscrizioni che non siano comprese nella domanda, anche se i documenti prodotti giustificano una domanda più ampia. Se è stata domandata soltanto la prenotazione, non può essere ordinata l'intervolazione, ancorché questa sia ammissibile.

Art. 97

Se dai documenti prodotti risulta che l'iscrizione domandata è subordinata a un'iscrizione corrispettiva, l'iscrizione domandata non può essere accordata se contemporaneamente non viene domandata l'iscrizione corrispettiva.

Le iscrizioni corrispettive possono essere domandate da ciascuno degli interessati.

Art. 97 bis

Nell'ordinare l'iscrizione di diritti su beni immobili in base a un atto di alienazione o di divisione, il giudice tavolare deve ordinare d'ufficio l'iscrizione dell'ipoteca legale che spetta all'alienante o al condividente a norma dei numeri 1 e 2 dell'art. 2817 del c.c., a meno che gli sia presentato un titolo avente i requisiti prescritti dagli artt. 26, 27 e 31, da cui risulti che gli obblighi sono stati adempiuti o che vi è stata rinuncia all'ipoteca legale da parte dell'alienante o del condividente<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 54 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 97 ter

Nell'ordinare l'iscrizione dei diritti dell'acquirente di un immobile, ove risultino le condizioni dell'estinzione per confusione di servitù o di oneri reali, il giudice tavolare ne dispone d'ufficio la cancellazione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 55 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 98

Il decreto che ordina l'iscrizione deve indicare:

- a) le partite tavolari e, occorrendo, le particelle catastali, sulle quali l'iscrizione deve eseguirsi<sup>(1)</sup>;
- b) il titolo in virtù del quale l'iscrizione si esegue;
- c) le persone a cui l'iscrizione profitta;
- d) i diritti tavolari a cui l'iscrizione si riferisce;
- e) il diritto iscritto nel suo contenuto essenziale.

Le indicazioni di cui alla lettera e), devono essere riportate integralmente nel libro fondiario.

<sup>(1)</sup> Lettera sostituita dall'articolo 56 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

### § 3 - Disposizioni speciali circa il rigetto della domanda

#### Art. 99

Se viene respinta una domanda tavolare, il rigetto deve essere annotato d'ufficio nel libro fondiario<sup>(1)</sup>.

Tale annotazione non ha luogo se l'immobile od il diritto sui quale si domanda l'iscrizione:

a) non è indicato nella domanda o nei suoi allegati, oppure non risulta iscritto presso l'ufficio tavolare a cui la domanda è diretta;

b) risulta iscritto al nome di persona diversa da quella contro la quale, in base ai documenti esibiti, l'intavolazione o la prenotazione è richiesta.

Nel decreto si farà menzione della seguita annotazione.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 57 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 100

Il giudice tavolare, il quale respinge una domanda che debba avere effetto anche su partite tavolari appartenenti ad altre circoscrizioni, deve ordinare l'annotazione del rigetto della domanda anche nelle altre partite tavolari, delegandone d'ufficio l'esecuzione al giudice competente<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 58 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 101

Se il decreto di rigetto di una domanda tavolare è divenuto definitivo per non essere stato proposto reclamo in tempo utile, il giudice tavolare ordina d'ufficio la cancellazione dell'annotazione e cura la notificazione alle parti interessate dell'avvenuta cancellazione<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 59 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

## Sezione IV

### Dell'esecuzione delle iscrizioni

#### Art. 102

Le iscrizioni nel libro fondiario non possono aver luogo che in seguito al decreto del giudice tavolare e secondo il suo contenuto.

Qualora, per qualsiasi causa, l'iscrizione non possa essere eseguita secondo il preciso tenore del decreto, per la rettificazione di questo occorre un nuovo decreto.

Art. 103

Ogni iscrizione deve indicare il giorno, mese ed anno della domanda, nonché il numero progressivo col quale la domanda è stata controdistinta al momento della presentazione.

Se sono state presentate contemporaneamente all'ufficio tavolare più domande concernenti lo stesso corpo tavolare, ciò dovrà risultare nelle rispettive iscrizioni.

Art. 104

Nel libro fondiario non si possono fare abrasioni, né si può comunque rendere illeggibile quanto vi è stato iscritto. Se nell'iscrizione è commesso un errore, avvertito all'atto della iscrizione stessa, il medesimo può essere rettificato senza un nuovo decreto del giudice tavolare.

Invece la rettificazione di un errore scoperto dopo compiuta l'iscrizione non può eseguirsi che su decreto del giudice tavolare. Se l'errore può importare qualche effetto legale, il giudice tavolare deve sentire le parti.

Art. 105

Il documento originale in virtù del quale è stata eseguita l'iscrizione sarà munito dell'attestazione della seguita iscrizione.

Questa attestazione, che sarà munita del sigillo d'ufficio, indicherà il decreto del giudice, che ebbe ad ordinare l'iscrizione nella partita tavolare.

Se di un documento sono state prodotte più copie, in ciascuna di queste dovrà aver luogo l'anzidetta attestazione.

Se l'iscrizione è stata eseguita in base a documenti fra loro connessi, l'attestazione sarà fatta su ciascuno di essi con richiamo agli altri.

Sezione V  
Delle ipoteche simultanee

§ 1 - Destinazione della partita principale

Art. 106

Trattandosi di ipoteche simultanee da costituirsi coll'iscrizione in più partite tavolari, una dovrà indicarsi quale partita principale e le altre quali partite accessorie. Mancando tale indicazione, sarà trattata come partita principale quella che per prima figura indicata nella domanda.

Se viene domandata l'estensione di una ipoteca già iscritta per lo stesso credito ad altre partite tavolari, la partita precedentemente aggravata verrà trattata quale partita principale.

Nella partita principale sarà fatto un richiamo in forma di annotazione alle partite accessorie e presso ogni partita accessoria sarà fatto analogo richiamo nella stessa forma alla partita principale.

§ 2 - Denuncia ed iscrizione delle ipoteche simultanee

Art. 107

Il creditore che domanda l'estensione di una ipoteca iscritta per il suo credito è tenuto a denunciare l'ipoteca già esistente per questo credito affinché venga annotata la simultaneità, sotto la comminatoria del risarcimento dei danni.

Se l'annotazione della simultaneità sia stata omessa per qualsiasi causa, può essere chiesta dal debitore ipotecario. Le spese devono essere rimborsate dal creditore, se questi sia in colpa per l'omissione. Il giudice tavolare, che nell'ordinare l'intavolazione o la prenotazione di un'ipoteca constati che è già iscritta un'ipoteca per il medesimo credito nei libri fondiari di sua competenza o in quelli di altro ufficio tavolare, dichiarerà con decreto partita principale quella nella quale l'ipoteca risulta già iscritta, comunicando il decreto stesso agli altri uffici tavolari interessati.

Art. 108

L'iscrizione di un'ipoteca simultanea può essere chiesta o con separate domande ai diversi uffici tavolari oppure con unica domanda a quell'ufficio presso cui la partita principale è iscritta.

Nel primo caso, devono indicarsi in ogni domanda la partita principale e le partite accessorie.

Nel secondo caso, deve indicarsi l'ordine nel quale la domanda sarà da trasmettersi per la rispettiva decisione agli altri uffici tavolari.

Art. 109

Se nell'iscrizione originaria o successiva di un'ipoteca simultanea devono concorrere più uffici tavolari, ognuno di essi deciderà indipendentemente sull'intavolazione o prenotazione dell'ipoteca riguardo agli immobili ipotecati iscritti nei libri fondiari di propria competenza e comunicherà il decreto all'ufficio della partita principale.

Il reclamo contro il decreto è presentato al giudice tavolare che lo ha pronunciato.

Se una intavolazione o prenotazione ordinata da un giudice tavolare nelle partite accessorie è stata revocata sopra reclamo e quindi cancellata, la cancellazione dev'essere d'ufficio comunicata all'ufficio tavolare della partita principale per la relativa annotazione.

Art. 110

Il grado di un'ipoteca simultanea è determinato per ogni singolo immobile ipotecato dal momento nel quale è stata presentata la domanda d'iscrizione all'ufficio tavolare, presso cui l'iscrizione è stata eseguita.

§ 3 - Iscrizione delle modificazioni nella partita principale

Art. 111

Tutte le domande tavolari concernenti un'ipoteca simultanea devono presentarsi all'ufficio tavolare della partita principale e per la decisione sulle medesime è normativo lo stato di quella partita. Le domande presentate presso altri uffici tavolari devono essere restituite coll'avvertimento che debbono presentarsi all'ufficio tavolare della partita principale.

Art. 112

Tutte le modificazioni e la cancellazione dell'ipoteca simultanea devono essere iscritte nella sola partita principale.

Per queste iscrizioni può essere destinato un foglio apposito nel libro fondiario, al quale sarà fatto richiamo nella partita principale.

L'iscrizione delle modificazioni nella partita principale si ha per eseguita, a tutti gli effetti, anche nelle partite accessorie. Però la cancellazione totale o parziale dell'ipoteca simultanea deve essere annotata in tutte le partite accessorie, che vengono liberate.

Art. 113

Se viene cancellata l'ipoteca a liberazione della partita principale, devono cancellarsi pure tutte le iscrizioni successive eseguite nella partita principale e trasciversi in una partita accessoria dello stesso ufficio tavolare, la quale diverrà partita principale, quando continua a sussistere una ipoteca simultanea. Qualora non esista una partita accessoria nei libri fondiari di quest'ufficio e qualora manchi una dichiarazione del creditore ipotecario, il giudice tavolare determinerà con decreto la nuova partita principale e comunicherà d'ufficio all'ufficio tavolare competente le copie autentiche delle iscrizioni esistenti nel libro maestro e dei documenti alle medesime attinenti. La trasformazione di una partita accessoria in partita principale deve essere d'ufficio comunicata agli uffici tavolari di tutte le partite accessorie ed annotata, egualmente d'ufficio, in ogni partita accessoria ancora sussistente.

Art. 114

Il giudice tavolare, davanti al quale, al momento del mutamento della partita principale a sensi dell'articolo precedente, sia pendente una domanda tavolare riguardante l'ipoteca simultanea, deve trasmettere d'ufficio la domanda al giudice tavolare competente per la nuova partita principale, dandone notizia al richiedente.

Se più sono le domande pendenti, il grado resta determinato dal numero progressivo loro assegnato dall'ufficio tavolare della precedente partita principale.

§ 4 - Azione di giustificazione

Art. 115

Per la giustificazione di una prenotazione di un'ipoteca simultanea iscritta nel libro fondiario di più uffici tavolari basta una sola azione di giustificazione. L'azione di giustificazione può essere promossa o dinanzi l'autorità giudiziaria del luogo in cui il debitore ipotecario ha domicilio o residenza, oppure dinanzi all'autorità giudiziaria del luogo ove è situato uno degli immobili sui quali è stata conseguita la prenotazione.

§ 5 - Estratti tavolari

Art. 116

Negli estratti tavolari di partite, costituenti partite accessorie di un'ipoteca simultanea, dovrà farsi un richiamo alla partita principale con la menzione che le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea sono iscritte soltanto nella partita principale.

Art. 117

[Abrogato].

Sezione VI

Dell'ammortizzazione dei vecchi crediti ipotecari

Art. 118

[Abrogato].

Art. 119

[Abrogato].

Art. 120

[Abrogato].

Art. 121

[Abrogato].

Sezione VII

Delle notificazioni

Art. 122

Le notificazioni dei decreti tavolari sono eseguite dall'ufficiale giudiziario o dall'ufficio tavolare, in ogni caso anche a mezzo del servizio postale<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 60 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 123

I decreti tavolari devono essere notificati:

- 1) a richiedente, e inoltre a colui in favore del quale si esegue l'iscrizione, se la domanda non sia stata presentata da lui o da un suo rappresentante<sup>(1)</sup>;
- 2) al titolare del diritto tavolare che viene trasferito, modificato o estinto;
- 3) a colui contro il quale si esegue un'annotazione tavolare;

4) nel caso della cancellazione totale o parziale di una iscrizione, inoltre a tutti coloro a profitto dei quali sono iscritte sul diritto cancellato ulteriori intavolazioni o prenotazioni;

5) nel caso d'intavolazioni o prenotazioni con le quali vengono trasferiti diritti già iscritti in favore di terze persone, anche al proprietario dell'immobile;

6) nel caso di intavolazione di diritti di proprietà, di variazioni dei corpi tavolari o di modifiche catastali, anche agli uffici del catasto<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Numero sostituito dall'articolo 61 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 123 bis

È ammessa la notificazione del decreto tavolare in unico esemplare per quelle parti che nel documento, o nella domanda d'intavolazione, abbiano provveduto alla nomina di un domiciliatario per la notifica dei decreti, ai sensi dell'art. 141 codice procedura civile.

Se detta nomina è fatta nella domanda di intavolazione, le sottoscrizioni delle parti devono essere autenticate dal notaio o dall'avvocato o procuratore legale<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 3 della legge 4 dicembre 1956, n. 1376.

#### Art. 124

Le notificazioni di cui agli articoli precedenti devono eseguirsi a sensi degli articoli da 137 a 151 del c.p.c.<sup>(1)</sup>.

I documenti originali devono essere restituiti a chi li ha prodotti a meno che non sia fatta una diversa richiesta nella domanda tavolare.

<sup>(1)</sup> Comma sostituito dall'articolo 63 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

#### Art. 125

La mancata o irregolare notificazione non costituisce motivo di nullità dell'iscrizione tavolare. Chi pretende un diritto o la liberazione da un obbligo, in seguito ad un'iscrizione tavolare, non è tenuto a provare la seguita notificazione.



Sezione VIII

Del reclamo

§ 1 - Presentazione del reclamo

Art. 126

I decreti tavolari non sono revocabili né modificabili, salvo il caso previsto dall'articolo 102.

Contro di essi è ammesso reclamo al tribunale in composizione collegiale, del quale non può far parte il giudice che ha emesso il provvedimento reclamato, il quale delibera con decreto in camera di consiglio, sulla base degli atti presentati al giudice tavolare<sup>(1)</sup>.

[Il reclamo deve essere presentato al giudice tavolare che ha pronunciato il decreto. Il reclamo presentato direttamente al tribunale deve essere respinto.]<sup>(2)(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma modificato dall'articolo 164 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

<sup>(2)</sup> Comma abrogato dall'articolo 164 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

<sup>(3)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 63 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 127

Il termine di reclamo è di 60 giorni a decorrere dalla notificazione del decreto impugnato.

Art. 128

Il giudice tavolare deve rimettere al collegio gli atti e i documenti occorrenti ai fini della decisione e notificare d'ufficio la presentazione del reclamo alle persone a cui è stato notificato il decreto impugnato ad eccezione del reclamante<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo modificato dall'articolo 165 del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51.

Art. 129

Il reclamo diretto contro un decreto tavolare è annotato d'ufficio nel libro fondiario. Se il reclamo viene respinto, l'annotazione è cancellata d'ufficio<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 64 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 130

Il decreto del tribunale deve essere comunicato d'ufficio al giudice tavolare, che ha pronunciato il decreto impugnato, con la restituzione dei documenti originali e deve essere notificato, a cura dell'ufficio tavolare, a termini degli articoli 122 e 123.

Art. 130 bis

Contro il decreto del tribunale, quando non sia conforme a quello del giudice tavolare, è ammesso reclamo alla corte d'appello nel termine di trenta giorni dalla notificazione.

Per la presentazione, l'annotazione e la decisione del ricorso si applicano le disposizioni degli articoli 126, 128 e 129.

Il decreto della corte d'appello, contro il quale non è ammessa alcuna impugnazione, è comunicato d'ufficio al giudice tavolare, ai sensi del precedente articolo.

Art. 130 ter

1. Avverso il decreto tavolare del conservatore dei libri fondiari, emesso per delega del giudice tavolare, è ammesso reclamo con le modalità previste dagli articoli 126 e seguenti<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 34 della legge 24 novembre 2000, n. 340.

§ 2 - Effetti della decisione sul reclamo

Art. 131

Se è respinto un reclamo contro un decreto di rigetto di una domanda tavolare, il giudice tavolare ordina d'ufficio la cancellazione dell'annotazione del rigetto e la notificazione della cancellazione agli interessati<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 65 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 132

Se una domanda tavolare, respinta dal giudice, è stata accolta dal tribunale, il giudice tavolare ne fa eseguire l'iscrizione d'ufficio nel libro fondiario. Questa iscrizione si ha come eseguita al momento della presentazione della domanda<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 66 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 133

Se una cancellazione, ordinata dal giudice tavolare, è revocata dal tribunale, il giudice tavolare deve ristabilire l'iscrizione cancellata.

Se un'iscrizione, ordinata dal giudice tavolare, viene negata dal tribunale, il giudice tavolare deve eseguire d'ufficio l'annotazione del provvedimento del tribunale, ma l'iscrizione originaria non viene cancellata fino a quando sia pendente il termine per proporre reclamo contro il decreto del tribunale, ovvero, proposto il reclamo, non sia intervenuta decisione della corte d'appello. Se

la corte d'appello conferma il decreto del giudice tavolare, l'annotazione è cancellata; se invece il decreto del tribunale è confermato dalla corte d'appello, si procede alla cancellazione dell'iscrizione originaria<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 67 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 134

Per quanto non è espressamente previsto nella presente sezione, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni comuni ai procedimenti in camera di consiglio previste dal codice di procedura civile<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'articolo 68 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE\*

Art. 135

[Agli effetti dell'art. 668 del codice di procedura civile, la notificazione del bando ai creditori iscritti anteriormente all'entrata in vigore del nuovo testo della legge generale tavolare è fatta al luogo che trovasi indicato nella domanda di iscrizione. In mancanza di indicazione, la notificazione è fatta nell'ufficio tavolare in cui il creditore è iscritto.]<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Articolo abrogato dall'articolo 69 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

Art. 136

Le annotazioni dell'ordine di rango, per le quali prima dell'entrata in vigore del nuovo testo della legge generale tavolare sia stata presentata domanda all'ufficio tavolare, conservano efficacia ai termini delle leggi anteriori, ma non oltre la durata di un anno dalla data di entrata in vigore delle leggi estese col regio decreto 4 novembre 1928, n. 2325.

Art. 137

Nella città di Fiume e nel territorio annesso con il regio decreto-legge 22 febbraio 1924, n. 211, i termini di decadenza previsti dagli articoli 63 e seguenti della presente legge incominceranno a decorrere dal giorno dell'entrata in vigore della legge medesima per le domande presentate prima di detto giorno.

Art. 138

Il Ministro per la grazia e giustizia, di concerto con il Ministro per il tesoro e con quello per le finanze, è autorizzato ad affidare, dietro compenso annuo da determinarsi, al comune di Cortina d'Ampezzo la gestione dell'ufficio tavo-

lare di Cortina d'Ampezzo avente giurisdizione anche sui comuni di Colle S. Lucia e Pieve di Livinallongo<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 70 della legge 29 ottobre 1974, n. 594.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA  
31 AGOSTO 1972, N. 670 (G.U. N. 301 DEL 20 NOVEMBRE 1972)  
APPROVAZIONE DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI  
COSTITUZIONALI CONCERNENTI LO STATUTO SPECIALE  
PER IL TRENTINO-ALTO ADIGE

*TITOLO I - COSTITUZIONE DELLA REGIONE "TRENTINO-ALTO ADI-  
GE" E DELLE PROVINCE DI TRENTO E DI BOLZANO*

*(omissis)*

CAPO II  
FUNZIONI DELLA REGIONE

Art. 4

In armonia con la Costituzione e i principi dell'ordinamento giuridico dello Stato e con il rispetto degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali – tra i quali è compreso quello della tutela delle minoranze linguistiche locali – nonché delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica, la Regione ha la potestà di emanare norme legislative nelle seguenti materie:

- 1) ordinamento degli uffici regionali e del personale ad essi addetto;
- 2) ordinamento degli enti para-regionali;
- 3) circoscrizioni comunali;
- 4) espropriazione per pubblica utilità non riguardante opere a carico prevalente e diretto dello Stato e le materie di competenza provinciale;
- 5) impianto e tenuta dei libri fondiari;
- 6) servizi antincendi;
- 7) ordinamento degli enti sanitari ed ospedalieri;
- 8) ordinamento delle camere di commercio;
- 9) sviluppo della cooperazione e vigilanza sulle cooperative;

10) contributi di miglioria in relazione ad opere pubbliche eseguite dagli altri enti pubblici compresi nell'ambito del territorio regionale.

*(omissis)*

DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001, N. 280  
(G.U. N. 161 DEL 13 LUGLIO 2001)  
NORME DI ATTUAZIONE DELLO STATUTO SPECIALE  
DELLA REGIONE TRENINO-ALTO ADIGE  
RECANTE MODIFICHE E INTEGRAZIONI AL DECRETO DEL  
PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 31 LUGLIO 1978, N. 569  
IN MATERIA DI CATASTO TERRENI E URBANO

Art. 1 (Disposizioni in materia di catasto terreni e urbano)

1. Le funzioni amministrative statali in materia di catasto terreni e urbano, nell'ambito delle Province di Trento e di Bolzano, nonché dei comuni in Provincia di Vicenza e in Provincia di Brescia, che ne facciano richiesta, presso i quali vige il sistema dei libri fondiari gestito dalla provincia autonoma di Trento, sono esercitate, per delega dello Stato, dalle Province autonome, con decorrenza dalla data prevista dal comma 4<sup>(1)</sup>.

1/bis. Le modalità di attuazione della disposizione di cui al comma 1 riguardante i comuni interessati delle Province di Vicenza e di Brescia sono stabilite, previa intesa con la Provincia autonoma interessata, con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da adottarsi entro un anno dalla data di entrata in vigore della predetta disposizione<sup>(2)</sup>.

2. Le funzioni amministrative delegate vengono esercitate dagli organi provinciali in conformità alle direttive emanate dal Ministero delle finanze. In caso di difformità dalle direttive emanate dal Ministero delle finanze o di persistenti inattività degli organi provinciali nell'esercizio delle funzioni delegate, qualora le attività relative alle materie delegate comportino adempimenti propri dell'amministrazione da svolgersi entro termini perentori previsti dalla legge e termini risultanti dalla natura degli interventi, il Ministro delle finanze può disporre il compimento degli atti relativi in sostituzione dell'amministrazione provinciale. Alle riunioni del comitato direttivo dell'organismo tecnico di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, concernenti questioni di diretto interesse delle due Province autonome, partecipano anche i

rappresentanti delle Province stesse. Il predetto comitato direttivo assicura il coordinamento tecnico delle funzioni amministrative in materia di catasto terreni e urbano delegate con il presente decreto.

3. Le Province sono, altresì, delegate a fissare le tipologie e gli importi dei tributi speciali catastali e a provvedere alla loro riscossione. Gli introiti relativi confluiscono nei rispettivi bilanci provinciali secondo le modalità di cui all'articolo 5/bis del decreto del Presidente della Repubblica 19 novembre 1987, n. 526 inserito con il decreto legislativo 28 luglio 1997, n. 275.

4. La delega delle funzioni amministrative statali in materia di catasto, terreni e urbano alle Province autonome di Trento e di Bolzano decorre dalla data prevista con legge regionale per l'operatività della delega da parte della Regione stessa alle Province autonome di Trento e di Bolzano delle funzioni amministrative in materia di libri fondiari. Il decreto del Presidente della Repubblica 31 luglio 1978, n. 569, è abrogato con effetto dalla stessa data. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale la Regione, previa intesa con ciascuna Provincia autonoma competente per territorio, con uno o più provvedimenti trasferisce alle Province medesime i beni immobili utilizzati dalla Regione come sede degli uffici del catasto terreni ed urbano, ivi compresi quelli già trasferiti dallo Stato alla Regione per l'esercizio delle medesime funzioni, i beni mobili relativi nonché il personale addetto agli uffici medesimi. Al personale trasferito è assicurato il rispetto della posizione giuridica e del trattamento economico in godimento presso la Regione<sup>(3)</sup>.

5. I provvedimenti regionali di trasferimento dei beni immobili costituiscono titolo per la intavolazione e la voltura catastale, a favore delle Province, dei beni immobili alle stesse trasferiti ai sensi del comma precedente. Alle relative operazioni nonché a quelle relative ai beni mobili si applica l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 20 gennaio 1973, n. 115.

6. Le somme dovute dallo Stato per il rimborso alle Province autonome di Trento e di Bolzano degli oneri conseguenti allo svolgimento delle funzioni delegate sono determinate, al netto dei tributi speciali introitati nei bilanci provinciali, nell'ambito dell'accordo di cui all'articolo 78 dello Statuto e dall'articolo 10 del decreto legislativo 16 marzo 1992, n. 268.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

6/bis. In caso di soppressione di una sezione distaccata di tribunale e con-

seguinte aggregazione del suo territorio al tribunale oppure ad altra sezione distaccata di tribunale, la Provincia, ferma la competenza territoriale del giudice designato dal presidente del tribunale, ha facoltà di mantenere i preesistenti uffici tavolati nelle sedi originarie<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> Il comma 1 è stato integrato dall'art. 1 del D.Lgs. 18 aprile 2006, n. 196.

<sup>(2)</sup> Il comma 1/bis è stato inserito dall'art. 1 del D.Lgs. 18 aprile 2006, n. 196.

<sup>(3)</sup> La delega è stata operata con decorrenza 1° aprile 2004 per la Provincia autonoma di Bolzano e con decorrenza 1° settembre 2004 per la Provincia autonoma di Trento, in virtù della legge regionale 17 aprile 2003, n. 3.

<sup>(4)</sup> La delega è stata operata con decorrenza 1° aprile 2004 per la Provincia autonoma di Bolzano e con decorrenza 1° settembre 2004 per la Provincia autonoma di Trento, in virtù della legge regionale 17 aprile 2003, n. 3.

## LEGGE COSTITUZIONALE 13 GENNAIO, 1963, N. 1

(G.U. N. 29 DEL 01.02.1963)

### STATUTO SPECIALE DELLA REGIONE FRIULI-VENEZIA GIULIA

*(omissis)*

#### *TITOLO II - POTESTÀ DELLA REGIONE*

##### CAPO I

##### POTESTÀ LEGISLATIVA

###### Art. 4

In armonia con la Costituzione, con i principi generali dell'ordinamento giuridico della Repubblica, con le norme fondamentali delle riforme economico-sociali e con gli obblighi internazionali dello Stato, nonché nel rispetto degli interessi nazionali e di quelli delle altre Regioni, la Regione ha potestà legislativa nelle seguenti materie:

1) ordinamento degli Uffici e degli Enti dipendenti dalla Regione e stato giuridico ed economico del personale ad essi addetto;

1 bis) ordinamento degli enti locali e delle relative circoscrizioni;

2) agricoltura e foreste, bonifiche, ordinamento delle minime unità culturali e ricomposizione fondiaria, irrigazione, opere di miglioramento agrario e fondiario, zootecnia, ittica, economia montana, corpo forestale;

3) caccia e pesca;

- 4) usi civici;
- 5) impianto e tenuta dei libri fondiari;
- 6) industria e commercio;
- 7) artigianato;
- 8) mercati e fiere;
- 9) viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse locale e regionale;
- 10) turismo e industria alberghiera;
- 11) trasporti su funivie e linee automobilistiche, tranviarie e filoviarie, di interesse regionale;
- 12) urbanistica;
- 13) acque minerali e termali;
- 14) istituzioni culturali, ricreative e sportive; musei e biblioteche di interesse locale e regionale.

*(omissis)*



FONTI DELLA REGIONE  
TRENTINO-ALTO ADIGE/SÜDTIROL

LEGGE REGIONALE 8 NOVEMBRE 1950 N. 17  
(B.U.R. N. 54 DEL 29 DICEMBRE 1950)  
ISTITUZIONE DEGLI UFFICI DEL LIBRO FONDIARIO  
DELLA REGIONE TRENTINO ALTO ADIGE

Art. 1

1. È istituito con sede a Trento l'Ufficio del Libro Fondiario della Regione Trentino-Alto Adige.

2. Detto Ufficio provvede all'impianto e alla tenuta dei libri fondiari.

Art. 2

1. L'ufficio è posto alla diretta dipendenza della Giunta regionale ed è retto da un Ispettore, al quale spetta la direzione amministrativa, il controllo, la vigilanza e l'ispezione su tutti gli uffici tavolari della Regione.

2. Restano salvi i controlli giudiziari sulle operazioni tavolari stabiliti dalle leggi dello Stato.

Art. 3

1. In ogni comune, sede di Pretura, della Regione Trentino-Alto Adige, è istituito un Ufficio tavolare comprendente tutti i Comuni catastali facenti parte della circoscrizione della rispettiva Pretura.

Art. 4

*[1. Ad ogni ufficio tavolare è preposto un Conservatore dei Libri Fondiari, al quale incombe la regolare tenuta dei Libri Fondiari, di tutti i registri e documenti e la conservazione degli stessi, come anche di tutto il materiale dato in dotazione ai rispettivi Uffici.]<sup>(1)</sup>*

<sup>(1)</sup> Articolo abrogato dall'art. 1 della l.r. 1 dicembre 1953, n. 22.

Art. 5

*[Per essere nominati conservatori dei Libri Fondiari è necessario, osservate le disposizioni contenute nell'art. 7 della presente legge, avere ottenuto l'attestato di abilitazione a conservatore dei libri fondiari in seguito ad esame.]*

*2. La nomina della commissione esaminatrice sarà fatta con decreto del Presidente della Giunta Regionale, previa approvazione della Giunta Regionale.]]<sup>(2)</sup>*

<sup>(2)</sup> Articolo abrogato dall'art. 1 della l.r. 1 dicembre 1953, n. 22.

Art. 6

1. La Giunta regionale è autorizzata ad istituire, ove lo ritenga necessario, appositi corsi di istruzione per l'abilitazione a conservatori del libro fondiario, determinando le condizioni di ammissione al corso.

Art. 7

*[Con apposita legge del Consiglio Regionale, a norma dell'art. 4 punto 1 dello Statuto Regionale, saranno stabilite la composizione e l'ordinamento dei singoli Uffici tavolari, le materie d'esame per i conservatori dei libri fondiari, i requisiti per la nomina di questi e del personale dipendente, nonché il trattamento giuridico ed economico degli stessi.]]<sup>(3)</sup>*

<sup>(3)</sup> Articolo abrogato dall'art. 1 della l.r. 1 dicembre 1953, n. 22.

Art. 8

*[Allo scopo di ultimare l'impianto dei libri fondiari nei comuni della Regione, ove essi ancora non esistano, come pure nel caso che si rendesse necessario di completare o ripristinare un libro fondiario, la Giunta Regionale provvederà alla nomina di commissari per l'impianto di libri fondiari scegliendoli fra i magistrati, anche in pensione, particolarmente competenti in materia di impianto dei libri fondiari. La scelta di magistrati in servizio attivo sarà fatta previo consenso del Ministero di Grazia e Giustizia.]]<sup>(4)</sup>*

<sup>(4)</sup> Articolo sostituito dall'articolo unico della l.r. 18.11.1982, n. 9 e successivamente implicitamente abrogato dalla l.r. 3/1985.

Art. 9

1. Spetta alla Giunta regionale di regolare le condizioni di nomina e la retribuzione da accordarsi ai commissari per l'impianto dei libri fondiari e al personale addetto alle Commissioni di impianto, come pure ai fiduciari delle stesse, in quanto per questi ultimi il pagamento non spetti ad altri Enti.

Art. 10

1. La nomina dei Commissari per l'impianto dei Libri Fondiari e del personale addetto agli stessi ha sempre carattere temporaneo e deve limitarsi al tem-

po strettamente necessario per il lavoro d'impianto, completamento e ripristino dei Libri Fondiari.

Art. 11

1. L'impianto dei Libri Fondiari della Regione Trentino-Alto Adige è regolato dalla legge ex regime del 17.3.1897 n. 9 B.L.P. e successive modificazioni<sup>(5)</sup>.

<sup>(5)</sup> Vedi art. 48 della l.r. 1 agosto 1985, n. 3.

Art. 12

1. Per la tenuta dei Libri Fondiari della Regione Trentino-Alto Adige valgono le disposizioni del R.D. 28 marzo 1929, n. 499 e successive modificazioni in quanto non contrastino con la presente legge.

Art. 13

1. Le attribuzioni che per le leggi finora in vigore, in merito alla tenuta dei libri fondiari, spettano ai Cancellieri degli Uffici tavolari, sono trasferite, dall'entrata in vigore della presente legge, ai conservatori dei libri fondiari competenti per territorio.

Art. 14

1. Le domande di iscrizione tavolare vanno presentate esclusivamente agli uffici tavolari della Regione e saranno trasmesse dal conservatore del libro fondiario, dopo esame da parte dello stesso e con le proposte relative, al Pretore competente, per la decisione a norma del R.D. 28 marzo 1929, n. 499<sup>(9)</sup>.

2. Il conservatore del libro fondiario dovrà poi eseguire le iscrizioni nel libro fondiario, in conformità alle decisioni contenute nel decreto dell'Autorità giudiziaria.

<sup>(9)</sup> Comma modificato dall'art. 3, comma 1 della l.r. 26 settembre 2014, n. 8.

LEGGE REGIONALE 1 DICEMBRE 1953 N. 22  
(B.U.R. N. 25 DEL 17 DICEMBRE 1953)  
NORME SULL'ORDINAMENTO, STATO GIURIDICO  
E TRATTAMENTO ECONOMICO  
DEI CONSERVATORI DEL LIBRO FONDIARIO

Art. 1

*[I. Gli art. 4, 5 e 7 della legge regionale 8 novembre 1950, n. 17, e gli articoli 11, 17, 19, 23 e 24 della legge regionale 8 novembre 1950, n. 18, sono abrogati.]<sup>(1)</sup>*

<sup>(1)</sup> L'articolo ha abrogato gli art. 4, 5 e 7 della l.r. 8.11.1950, n. 17, e gli art. 1, 17, 19, 23 e 24 della l.r. 8.11.1950, n. 18.

Art. 2

*[I. È istituito il ruolo regionale dei Conservatori dei Libri Fondiari per provvedere al servizio presso gli uffici tavolari previsti dagli articoli 1 e 3 della legge 8 novembre 1950, n. 17.*

*2. Salve le funzioni già spettanti all'Ispettore dei libri fondiari, ai Conservatori incombe la regolare tenuta dei libri fondiari, di tutti i registri e documenti e la conservazione degli stessi, come anche di tutto il materiale dato in dotazione ai rispettivi uffici.*

*3. Al personale di cui sopra, sino a quando la Regione non avrà provveduto con propria legge, sono applicabili, in quanto compatibili, le disposizioni sullo stato giuridico e sul trattamento economico degli impiegati civili dello Stato secondo la tabella di equiparazione di cui al successivo articolo.]<sup>(2)</sup>*

<sup>(2)</sup> Articolo abrogato dall'art. 23 della l.r. 5 novembre 1960, n. 22.

Art. 3

*[I. Gli art. 2,7,8,9,10,11,13,14,18 e 20 della legge regionale 8 novembre 1950, n. 18 sono abrogati e sostituiti dai seguenti: - omissis - ]<sup>(3)</sup>*

<sup>(3)</sup> L'articolo 3 ha sostituito gli articoli 2, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 18 e 20 della l.r. 8 novembre 1950, n. 18.

Art. 4

*[I. Al termine di ogni quadriennio di permanenza nel grado, i Conservatori del libro fondiario che ne siano ritenuti meritevoli conseguono, agli effetti giuridici ed economici, il passaggio al Grado superiore, salva l'applicazione dell'art. 4 del R.D. 30 dicembre 1923.*

*2. Coloro che non sono stati ritenuti meritevoli all'avanzamento, trascorso un anno, sono sottoposti a nuovo giudizio.](<sup>4</sup>)*

<sup>(4)</sup> Articolo sostituito dall'art.1 della l.r. 21 gennaio 1954, n. 5 ed abrogato dall'art. 23 della l.r. 5 novembre 1960, n. 22.

Art. 5

*[1. Ai Conservatori addetti all'Ispettorato regionale del libro fondiario e a quelli incaricati della titolarità di un ufficio tavolare è assegnata un'indennità di servizio di L- 5000, - mensili.*

*2. Per i Conservatori geometri, comandati alle Commissioni di impianto dei libri fondiari od alla rettifica di mappe, il trattamento di missione è ridotto alla metà dopo i primi trenta giorni.](<sup>5</sup>)*

<sup>(5)</sup> Articolo abrogato dall'art. 23 della l.r. 5 novembre 1960, n. 22.

Art. 6

1. La giunta provinciale di Trento e la Giunta provinciale di Bolzano, per i territori di rispettiva loro competenza, fissano d'intesa tra loro le tariffe dei diritti tavolari inerenti le operazioni tavolari e la fruizione da parte degli utenti delle informazioni e certificazioni derivanti dal Libro fondiario, ivi inclusi i casi di eventuali esenzioni<sup>(6)</sup>.

<sup>(6)</sup> Articolo sostituito dall'art. 2, comma 15, della l.r. 14 dicembre 2010, n. 4 (legge finanziaria), la cui data di entrata in vigore del medesimo è quella del 18 dicembre 2010.

LEGGE REGIONALE 11 SETTEMBRE 1965 N. 9  
(B.U.R. N. 38 DEL 14 SETTEMBRE 1965)  
ISTITUZIONE NEL LIBRO FONDIARIO DELLO SCHEDARIO  
ALFABETICO IN SOSTITUZIONE DEL REGISTRO  
DEI PROPRIETARI E DI UN FOGLIO DEGLI AGGRAVI COMUNI  
A TUTTE LE PORZIONI PER GLI EDIFICI  
MATERIALMENTE DIVISI

Art. 1

1. Il registro dei proprietari, previsto dal paragrafo 12 della legge provinciale per il Tirolo 17 marzo 1897 (Bollettino leggi provinciali n. 9 dell'anno 1897), conservata in vigore con R.D. 28 marzo 1929, n. 499, è sostituito dallo schedario alfabetico dei proprietari che sarà attuato secondo le modalità da

determinarsi con regolamento di esecuzione della presente legge, da emanarsi entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 2

*[Per gli aggravati di cui è ammessa l'iscrizione nel Libro fondiario, ad eccezione di quelli aventi per oggetto i diritti reali di garanzia, i diritti di usufrutto e abitazione, e i provvedimenti cautelari ed esecutivi, viene aperto, se si riferiscono ad un intero edificio diviso in porzioni materiali, un foglio portante la denominazione «Foglio degli aggravati comuni a tutte le porzioni da collocare dopo il foglio di consistenza».*

*Nell'intestazione del foglio degli aggravati di ciascuna porzione viene fatto espresso richiamo alla esistenza del foglio degli aggravati comuni a tutte le porzioni.]<sup>(1)</sup>*

<sup>(1)</sup> Articolo abrogato dall'art. 3 della l.r. 11 agosto 1977, n. 8.

Art. 3

1. All'onere di Lire 400.000 derivante dall'applicazione della presente legge si fa fronte, per il 1965, mediante prelevamento di pari importo dal fondo iscritto al cap. 56 dello stato di previsione della spesa per l'esercizio finanziario in corso.

LEGGE REGIONALE 3 APRILE 1975, N. 5  
(B.U.R. N. 17 DELL'8 APRILE 1975)  
ISTITUZIONE NEL LIBRO FONDIARIO  
DELLO SCHEDARIO ALFABETICO  
IN SOSTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITORI

Articolo unico

Il registro dei creditori, previsto dal paragrafo 12 della legge provinciale per il Tirolo 17 marzo 1897 (Bollettino leggi provinciali n. 9 dell'anno 1897), conservata in vigore con R.D. 28 marzo 1929, n. 499, è sostituito dallo schedario alfabetico dei creditori, esclusi le aziende e gli istituti di credito, dei titolari di diritti di superficie e degli usufruttuari, che sarà attuato secondo le norme contenute nel D.P.G.R. 8 settembre 1966, n. 228, in quanto applicabili.

LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 1977, N. 81  
(B.U.R. N. 44 DEL 6 SETTEMBRE 1977)  
ISTITUZIONE DEL FOGLIO DEGLI AGGRAVI COMUNI  
A PIÙ PORZIONI DEGLI EDIFICI DIVISI MATERIALMENTE

Art. 1

Le iscrizioni tavolari degli aggravi che si riferiscono a più porzioni materiali di un edificio, escluse quelle dei diritti reali di garanzia, di usufrutto, di uso, di abitazione, di superficie, di enfiteusi e dei provvedimenti cautelari ed esecutivi, sono eseguite in un foglio, da inserire dopo quello di consistenza, recante l'intestazione: «Foglio degli aggravi comuni a più porzioni».

Nel foglio degli aggravi delle singole porzioni materiali è fatto il seguente rinvio: «Per gli aggravi riguardanti più porzioni, vedi anche il foglio degli aggravi comuni».

Art. 2

Nei fogli degli aggravi comuni a tutte le porzioni, aperte ai sensi della legge regionale 11 settembre 1965, n. 9, è apposta la dizione: «Foglio degli aggravi comuni anche a più porzioni».

Nei fogli degli aggravi delle singole porzioni, formati ai sensi della suddetta legge, è fatto il rinvio previsto dal secondo comma dell'articolo 1, con richiamo alla presente legge.

Art. 3

Dall'entrata in vigore della presente legge cessa l'applicazione dell'articolo 2 della legge regionale 11 settembre 1965, n. 9.

LEGGE REGIONALE 19 DICEMBRE 1980, N. 12  
(B.U.R. N. 64 DEL 23 DICEMBRE 1980)  
NORME IN MATERIA DI COORDINAMENTO  
TRA CATASTO EDILIZIO URBANO E LIBRO FONDIARIO

Art. 1

Al fine di realizzare il coordinamento previsto dalle vigenti norme di attuazione dello Statuto contenenti la delega dello Stato alla Regione per l'attività dei servizi del Catasto fondiario ed edilizio urbano, la voltura dei beni iscritti nel catasto edilizio urbano si esegue in base al decreto tavolare.

Art. 2

Allo scopo di consentire la voltura ai sensi dell'articolo 1, con regolamento di esecuzione della presente legge sono stabilite le modalità per il collegamento delle procedure catastali e tavolari nonché per la predisposizione delle dichiarazioni e delle planimetrie riguardanti le unità immobiliari urbane.

Art. 3

L'amministrazione regionale, in conformità all'articolo 1 del D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569 e in applicazione dell'articolo 11 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, è autorizzata ad introdurre, gradualmente, in ciascun foglio di mappa, un numero sufficiente di punti di riferimento, collegati a capisaldi stabili sul terreno, le cui coordinate analitiche permettano l'appoggio ad essi per ogni nuovo rilievo topografico.

A tal fine la Ripartizione V - Libro fondiario e catasto si avvale dell'assistenza dell'Ufficio per la rilevazione geodetica<sup>(2)</sup>.

A copertura dei rischi derivanti da furto, incendio e danni alle attrezzature in dotazione alle squadre di rilievo di cui al comma precedente nonché alle attrezzature per i rilievi di campagna di valore rilevante in dotazione agli uffici del catasto, l'Amministrazione regionale è autorizzata a contrarre una o più assicurazioni.

<sup>(2)</sup> Comma così sostituito dall'art. 5 della l.r. 16 maggio 1991, n. 12.

Art. 4

Allo scopo di perfezionare, ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, le operazioni di misura sul terreno e sulla mappa l'Amministrazione regionale può provvedere, in conformità all'articolo 1 del D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569, alla graduale determinazione delle coordinate dei vertici dei confini relativi alle singole particelle con la costituzione, per ogni foglio di mappa, di un elenco contenente tutte le coordinate ivi ricadenti.

L'esecuzione dei lavori previsti dal precedente comma può essere concessa in appalto dall'Amministrazione regionale – nel corso di ogni anno solare per limitati periodi di tempo e in ambiti territoriali ben definiti – a studi professionali, a società, a società cooperative di professionisti che dimostrino di essere in possesso di idonea attrezzatura e specializzazione. Con regolamento di esecuzione al presente articolo saranno fissate le condizioni e le modalità di esecuzione dei lavori dati in appalto.



Art. 5

Alla copertura dell'onere derivante dall'applicazione della presente legge si provvede con i fondi annualmente assegnati alla Regione ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569.

LEGGE REGIONALE 8 MAGGIO 1982, N. 6  
(B.U.R. N. 21 DELL'11 MAGGIO 1982)  
NORME SULLA PROCEDURA DI ESCORPORAZIONE DI  
IMMOBILI NEI LIBRI FONDIARI E PER LA CANCELLAZIONE  
DELLE ISCRIZIONI DI SERVITÙ NON ESERCITATE

*TITOLO I - ESCORPORAZIONE DI IMMOBILI CON TRASPORTO DI  
ISCRIZIONI*

Art. 1

Per escorporare da un corpo tavolare una o più particelle o una loro parte, o per formare una nuova porzione materiale di un edificio, non occorre il consenso dei titolari dei diritti iscritti a carico del corpo tavolare, della particella o della porzione materiale.

Gli aggravii iscritti a carico dell'originario corpo tavolare o dell'originaria porzione materiale si trasportano a carico della particella o della nuova porzione materiale.

*TITOLO II - Escorporazione di immobili senza trasporto di aggravii*

Art. 2

L'escorporazione di cui all'articolo precedente può essere concessa, libera da aggravii, con il consenso delle persone titolari di diritti iscritti oppure con l'osservanza delle disposizioni contenute negli articoli seguenti.

Art. 3

Per ottenere l'escorporazione, libera da aggravii, di parti di corpi tavolari, di una particella o di una sua frazione, o di parti di porzioni materiali di un edificio, il proprietario deve presentare domanda all'ufficio tavolare competente, corredata da tipo di frazionamento o da planimetria aventi i requisiti di legge e recanti con tutta esattezza l'entità da escorporare.

La domanda viene annotata nel libro fondiario ed il relativo decreto tavolare viene notificato agli interessati a cura dell'ufficio.

Le iscrizioni posteriori all'annotazione della domanda non hanno effetto sulla parte che si vuole escorporare o sulla porzione che si intende dividere.

Art. 4

Con il decreto tavolare che ordina l'annotazione della domanda i titolari di diritti iscritti a carico dell'immobile che si intende escorporare o della porzione materiale che si vuole dividere sono diffidati a produrre all'ufficio tavolare eventuali opposizioni scritte, anche non motivate, entro il termine di quarantacinque giorni dalla notificazione del decreto tavolare.

L'opposizione impedisce l'escorporazione libera da aggravii e viene notificata d'ufficio a colui che ha presentato la domanda di escorporazione.

Art. 5

Scaduto il termine fissato nell'articolo precedente senza che siano state prodotte opposizioni, la parte diffidata viene ritenuta consenziente alla escorporazione, libera da aggravii, nonché rinunciataria ad ogni suo diritto sulla entità da escorporare, e la parte interessata può presentare la relativa domanda tavolare, corredata dal titolo in virtù del quale si chiede l'iscrizione.

Art. 6

Il conservatore del libro fondiario, eseguito il confronto tavolare, attesta sulla domanda che a seguito della diffida di cui al precedente articolo 4 non sono state prodotte opposizioni.

In tale ipotesi l'annotazione prevista dal precedente articolo 3 viene cancellata d'ufficio.

Art. 7

L'annotazione di cui al precedente articolo 3 perde la sua efficacia trascorso un anno dalla data di presentazione della relativa domanda e viene cancellata d'ufficio.

Art. 8

I diritti reali di garanzia, i diritti di usufrutto e i provvedimenti cautelari ed esecutivi iscritti a carico della particella o della porzione materiale, alle quali vengono fatte le incorporazioni, si estendono anche alla frazione di particella o alla parte di porzione materiale che vengono aggregate.

*TITOLO III - ESCORPORAZIONI ED INCORPORAZIONI DI IMMOBILI  
NELL'AMBITO DI PIÙ MANDAMENTI*

Art. 9

Quando l'escorporazione di particelle o di frazioni di particelle interessa due uffici tavolari, la domanda, in doppio esemplare, va presentata a quello competente per l'escorporazione

Se l'escorporazione non può essere accordata, la domanda viene respinta, senza darne comunicazione all'altro ufficio tavolare.

Qualora l'escorporazione possa essere accordata, la domanda viene annotata nel libro fondiario. Il secondo esemplare della domanda, unitamente ai documenti, al decreto e all'estratto tavolare, viene trasmesso all'ufficio competente per l'incorporazione.

A seguito dell'annotazione sopra indicata, qualunque successiva iscrizione tavolare non ha effetto sulla particella o frazione di particella da escorporare.

Art. 10

L'ufficio tavolare competente per l'incorporazione, non esistendo impedimenti, provvede, sulla base del decreto dell'ufficio tavolare al quale è stata chiesta l'escorporazione e sulla base dei documenti, alle relative incorporazioni e notifica copia del decreto tavolare all'ufficio competente per l'escorporazione. Quest'ultimo provvede all'escorporazione ed alla cancellazione dell'annotazione di cui al precedente articolo 9.

Se la domanda presentata all'ufficio tavolare competente per l'incorporazione non può essere accolta, il relativo decreto tavolare di reiezione viene notificato all'ufficio tavolare competente per l'escorporazione, il quale provvede alla cancellazione dell'annotazione di cui al precedente articolo 9.

Ciascun ufficio tavolare conserva nella propria raccolta copia dei documenti che riguardano le iscrizioni di sua competenza.

Art. 11

Ove le escorporazioni o le incorporazioni riguardino più di due uffici tavolari, la domanda è indirizzata ad uno di quelli competenti per l'escorporazione in tante copie quanti sono gli uffici interessati e trasmessa agli altri in ordine successivo. Per la trattazione si segue la procedura stabilita nei precedenti artt. 9 e 10.

Art. 12

Le norme di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 11 si applicano anche nei casi di permuta di immobili iscritti in Uffici del Libro Fondiario diversi del territorio regionale, qualora la corrispettività sia stata espressamente richiesta dalle parti nell'atto di permuta.

*TITOLO IV - CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI DI SERVITÙ NON ESERCITATE*

Art. 13

Il proprietario, od anche uno solo dei comproprietari, di immobili già gravati da servitù iscritte nel libro fondiario ma non esercitate, può chiedere, con domanda diretta all'ufficio tavolare nella cui circoscrizione si trova il fondo servente, di avviare la procedura per la cancellazione della iscrizione delle servitù stesse.

La domanda deve indicare il tipo di servitù, i dati catastali e tavolari dei fondi dominanti e serventi nonché il nome, cognome, data e luogo di nascita, e residenza dei proprietari dei fondi suddetti.

La domanda è annotata nel libro fondiario.

Art. 14

Il decreto tavolare che ordina l'annotazione prevista dall'articolo precedente è notificato alle parti indicate nella domanda e deve contenere la diffida, per i proprietari dei fondi dominanti, a produrre all'ufficio tavolare eventuali opposizioni scritte, anche non motivate, entro quarantacinque giorni dalla data della notifica del decreto stesso.

Qualora il fondo dominante sia iscritto in altro ufficio tavolare, il decreto che ordina l'annotazione di cui al precedente articolo 13 è notificato all'ufficio suddetto, il quale provvede alla relativa annotazione.

Art. 15

Se non vengono presentate opposizioni, si procede d'ufficio alla cancellazione dell'iscrizione della servitù e dell'annotazione prevista dal precedente articolo 13.

Se vengono presentate opposizioni, si cancella d'ufficio l'annotazione prevista dal precedente articolo 13.

Art. 16

Le disposizioni previste dal presente titolo non si applicano agli immobili soggetti all'uso civico ai sensi della legge 16 giugno 1927, n. 1766.

*TITOLO V - DETERMINAZIONE DELL'ESTENSIONE DELL'ESERCIZIO DELLE SERVITÙ*

Art. 17

Nel caso di servitù iscritta nel libro fondiario, della quale nel titolo non sia stata esattamente precisata l'estensione dell'esercizio, la parte interessata può chiedere, con domanda diretta all'ufficio tavolare e corredata dalla planimetria prevista dal secondo comma dell'articolo 12 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, allegato al R.D. 28 marzo 1929, n. 499, che venga determinata l'estensione dell'esercizio della servitù stessa.

La domanda è annotata nel libro fondiario ed il relativo decreto tavolare è notificato al richiedente e, unitamente a copia della planimetria, alla controparte.

Art. 18

Il decreto tavolare che ordina l'annotazione di cui all'articolo precedente deve contenere la diffida, per la controparte, a produrre all'ufficio tavolare eventuali opposizioni scritte, anche non motivate, entro quarantacinque giorni dalla data della notifica del decreto tavolare.

Art. 19

Se non vengono presentate opposizioni, si procede d'ufficio all'iscrizione nel libro fondiario degli elementi che determinano l'esercizio della servitù.

Se vengono presentate opposizioni, l'ufficio tavolare può convocare le parti.

Ove le opposizioni permangano o in caso di mancata comparizione delle parti, si cancella d'ufficio l'annotazione prevista dal secondo comma del precedente articolo 17.

*DISPOSIZIONI FINALI*

Art. 20

L'annotazione della domanda prevista agli articoli 3, 9, 13, 14 e 17 è eseguita d'ufficio.

Art. 21

Con l'entrata in vigore della presente legge cessa l'applicazione, nel territorio regionale, della legge 6 febbraio 1869, n. 18 B.L.I.

Art. 21 bis

Le annotazioni di cui alla legge 6 febbraio 1869, n. 18 B.L.I. perdono la loro efficacia con l'entrata in vigore della presente legge e vengono cancellate d'ufficio<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo introdotto dall'art. 2 della l.r. 16 maggio 1991, n. 12.

Art. 21 ter

*[1. I dati e dei titolari di diritti reali evidenziati nelle partite tavolari con la sola paternità sono integrati d'ufficio coi dati anagrafici, sulla base della documentazione prodotta all'atto della presentazione delle domande tavolari tendenti ad ottenere iscrizione nelle partite tavolari stesse.*

*2. La stessa procedura si applica per i dati di nascita errati.]*<sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> Articolo introdotto dall'art. 3 della l.r. 16 maggio 1991, n. 12 e successivamente abrogato dall'art. 32 della l.r. 14 agosto 1999, n. 4.

LEGGE REGIONALE 1 AGOSTO 1985, N. 3  
(B.U.R. N. 35 DEL 6 AGOSTO 1985)  
REIMPIANTO, RIPRISTINO, COMPLETAMENTO  
DEL LIBRO FONDIARIO

*TITOLO I - DEL REIMPIANTO, DEL RIPRISTINO E DEL COMPLETAMENTO DEL LIBRO FONDIARIO*

Art. 1

1. La procedura prescritta dalla presente legge ha luogo:

a) quando sia da procedersi al reimpianto, totale o parziale, di un Libro fondiario per sopravvenuto smarrimento, distruzione od inservibilità di tutto o di parte del libro maestro;

b) quando sia da procedersi al ripristino, totale o parziale, di un Libro fondiario esistente per sopravvenuta grave sconcordanza fra lo stato tavolare-catastale e quello di fatto;

c) quando sia da procedersi al completamento di un Libro fondiario mediante l'iscrizione di uno o più immobili non compresi in alcun Libro fondiario.

Art. 1-bis

1. La procedura di ripristino può essere altresì attivata:

a) per consentire l'attuazione parziale di nuovi rilievi topografici di cui alla legge regionale 8 marzo 1990, n. 6;

b) per correggere discordanze tra libro fondiario e catasto che non possono essere corrette con le ordinarie procedure;

c) per l'acquisizione di documentazione tecnica aggiuntiva volta a identificare in base ad elementi chiari e univoci i confini già esistenti, definiti in fase di impianto o sulla base di atti di aggiornamento approvati dal catasto anteriormente al 17 luglio 1996<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Articolo inserito dall'art. 1 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

CAPO I

DELLA PROCEDURA PER IL REIMPIANTO  
ED IL RIPRISTINO DEL LIBRO FONDIARIO

Sezione I

Disposizioni generali

Art. 2

1. Le procedure di reimpianto o ripristino di un libro fondiario, a eccezione di quelle previste dall'articolo 1-bis, comma 1, lettere b) e c), sono avviate d'ufficio con deliberazione della giunta provinciale che, sentiti il comune interessato e i responsabili delle strutture provinciali competenti in materia di libro fondiario e catasto, fissa la data di inizio dei lavori e nomina l'apposita commissione.

2. Qualora nella trattazione di un nuovo rilievo secondo le procedure di cui alla legge regionale n. 6 del 1990, i responsabili delle strutture provinciali competenti in materia di libro fondiario e catasto rilevino che per alcune particelle sussistono le condizioni di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), stralciano le particelle in questione dalla procedura prevista dalla legge regionale n. 6 del 1990, e propongono alla giunta provinciale l'apertura della procedura di ripristino del libro fondiario.

3. Per l'effettuazione delle operazioni previste dall'articolo 1- bis, comma 1, lettere b) e c) in uno o più comuni catastali, la giunta provinciale, sentiti i responsabili delle strutture provinciali competenti in materia di libro fondiario e catasto, nomina un'apposita commissione o ne incarica una preesistente. A tale commissione non si applica l'articolo 4, comma 1<sup>(2)</sup>.

<sup>(2)</sup> Articolo sostituito dall'art. 2 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 3

1. La commissione di reimpianto o di ripristino è composta da un commissario, scelto tra persone esperte in materia tavolare o tra i dipendenti in possesso della qualifica di conservatore, e da due dipendenti provinciali del servizio tavolare e del servizio catastale con funzioni di segretario rispettivamente di tecnico catastale<sup>(3)</sup>.

2. Alla stessa viene assegnato personale del servizio tavolare e di quello catastale a seconda delle esigenze di lavoro.

<sup>(3)</sup> Comma sostituito dall'art. 3 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 4

1. Fanno parte inoltre della Commissione di reimpianto o di ripristino due o più fiduciari, di cui uno o più effettivi ed uno o più supplenti, designati dal Consiglio comunale fra le persone a conoscenza della situazione locale e residenti nel Comune o nella frazione in cui avviene il reimpianto o ripristino.

2. Il commissario riveste la qualifica di pubblico ufficiale, corrisponde direttamente con le autorità per avere le informazioni necessarie, accerta l'identità delle persone, nomina e sente periti, è autorizzato ad accedere alla proprietà privata e compie le indagini opportune per accertare lo stato di fatto.

### Sezione II

#### Dei lavori preparatori

#### Art. 5

1. I responsabili delle strutture provinciali competenti in materia di libro fondiario e catasto, prima di proporre alla giunta provinciale il reimpianto o il ripristino di un libro fondiario, verificano la concordanza tra la cartografia catastale e lo stato di fatto, provvedono a far ispezionare e verificare dal tecnico catastale l'intero territorio procedendo, ove occorra, al rilievo, totale o parziale, del comune catastale interessato<sup>(4)</sup>.



2. Le variazioni conseguenti al rilievo devono essere introdotte nella cartografia catastale in via provvisoria ed evidenziate in apposito foglio di notifica, le cui risultanze avranno efficacia con l'apertura del nuovo Libro fondiario<sup>(5)</sup>.

<sup>(4)</sup> Comma così sostituito dall'art. 4, comma 1, lett. a) della l.r. 10 luglio.

<sup>(5)</sup> Comma dapprima modificato dall'art. 1 della l.r. 3 novembre 1989, n. 8 e, successivamente, dall'art. 4, comma 1, lett. b) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 5-bis

1. Il commissario cura l'annotazione dell'avvio della procedura di cui al presente Capo presso l'ufficio tavolare competente<sup>(6)</sup>.

<sup>(6)</sup> Articolo inserito dall'art. 5 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 6

1. Nel corso dei lavori preparatori si provvede alla compilazione di verbali sulla base dell'elenco beni immobili, dell'elenco delle particelle e dei proprietari, nonché a richiedere all'Ufficio del Catasto le copie aggiornate della cartografia catastale<sup>(7)</sup>.

<sup>(7)</sup> Comma così modificato dall'art. 6 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 7

1<sup>(8)</sup>.

2. Per l'inizio dei rilievi il commissario fissa un giorno da rendersi noto mediante avviso da pubblicarsi nel Bollettino Ufficiale della Regione e da affiggersi all'albo del tribunale, dell'Ufficio Tavolare e Catastale competenti per circondario, del Comune interessato e dei Comuni limitrofi<sup>(9)</sup>.

3. Dell'avviso è inviata copia ai responsabili delle strutture provinciali competenti in materia di libro fondiario e catasto, alla Corte d'Appello, al Commissario del Governo, all'Intendenza di Finanza, alle Amministrazioni regionale e provinciale, competente per territorio, al Comprensorio o alla Comunità di Valle, al Genio Civile, al Commissariato per gli Usi Civici ed al Giudice tutelare del circondario<sup>(10)</sup>.

4. Il periodo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso e la convocazione delle parti non può essere inferiore a trenta giorni.

5. L'avviso deve precisare se trattasi di reimpianto o di ripristino, totale o parziale o della procedura di cui all'articolo 1-bis, comma 1, lettera a)<sup>(11)</sup>.

6. L'avviso deve contenere l'indicazione della sede della Commissione con l'osservazione che verranno singolarmente convocate, nel corso dei rilievi,

tutte le persone aventi un interesse legale nel rilievo dei rapporti del diritto di proprietà e degli altri diritti reali.

7. Chiunque abbia interesse può comparire, anche se non citato, avanti al commissario e produrre i documenti atti a dimostrare ed a tutelare i propri diritti.

<sup>(8)</sup> Comma dapprima modificato dall'art. 1 della l.r. 3 novembre 1989, n. 8 e, successivamente, dall'art. 4, comma 1, lett. b) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(9)</sup> Comma modificato dall'art. 7, comma 1, lett. b) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(10)</sup> Comma modificato dall'art. 7, comma 1, lett. c) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(11)</sup> Comma modificato dall'art. 7, comma 1, lett. d) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 8

1. Oltre alla pubblicazione dell'avviso si avrà cura di sensibilizzare, nel modo più opportuno, e d'intesa con l'amministrazione comunale interessata, la popolazione sull'importanza della procedura di reimpianto o di ripristino.

#### Art. 9

1. Il Comune deve porre a disposizione i locali necessari per l'espletamento delle operazioni ed avere cura di prestare l'assistenza necessaria per assicurare il regolare svolgimento dei lavori della Commissione.

2. Sono a carico della Regione le spese per le persone eventualmente chiamate a collaborare con il tecnico catastale nelle operazioni di misurazione.

#### Art. 10

1. Tutti i titolari di diritti reali sugli immobili siti nel Comune catastale interessato devono essere convocati singolarmente ed invitati ad intervenire ed eventualmente a presentare i documenti riferentisi ai loro diritti reali.

2. I titolari di diritti reali residenti nel Comune sono convocati a mezzo di un fiduciario di cui all'articolo 4 od a mezzo del servizio postale.

3. Il commissario invia convocazioni ai titolari di diritti reali che risiedono fuori del Comune ed agli emigrati all'estero.

4. Il commissario convoca altresì gli enti pubblici interessati con l'invito a nominare un proprio rappresentante.

#### Art. 11

1. Per i titolari di diritti reali che non hanno il libero esercizio dei loro diritti e non hanno rappresentanti legali, nonché a coloro la cui dimora è sconosciuta e non hanno nominato un loro procuratore, il giudice del tribunale competente, su richiesta del commissario, nomina, previa le necessarie sommarie

indagini, un curatore speciale che li rappresenti in tutte le fasi della procedura<sup>(12)</sup>.

<sup>(12)</sup> Comma modificato dall'art. 8 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 12

1. Ai rilievi ed in particolare alle udienze deve assistere almeno un fiduciario effettivo o supplente.

### Sezione III

#### Dell'oggetto e svolgimento dei rilievi

#### Art. 13

1. I rilievi hanno lo scopo:

a) di esaminare e di accertare preliminarmente, ove necessario, la consistenza delle varie porzioni degli edifici divisi materialmente, approntando i relativi schizzi provvisori a mezzo del tecnico catastale o di altro tecnico<sup>(13)</sup>;

b) di esaminare ed accertare se gli elenchi degli immobili e la cartografia catastale siano esatti e completi, disponendo, a mezzo del tecnico catastale, le rettifiche mappali e di rendere evidenti le eventuali variazioni della qualità della coltura e di designazione degli edifici<sup>(14)</sup>;

c) di inserire nella Sezione I le particelle che costituiscono Masi Chiusi ai sensi della legge provinciale di Bolzano 29 marzo 1954, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni<sup>(15)</sup>;

d) di esaminare e di accertare quali particelle devono formare corpi tavolari distinti e quali un corpo tavolare unico;

e) di esaminare e di accertare i diritti di proprietà e le relative limitazioni, i diritti di godimento nonché i fatti giuridici che costituiscono oggetto di annotazione ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge tavolare;

f) di esaminare e di accertare la proprietà o le quote di comproprietà di beni immobili, collegate come diritti reali ad altri immobili, che devono essere iscritte a favore dei proprietari pro tempore degli immobili stessi;

g) di esaminare e di accertare le servitù che gravano sui singoli immobili nonché i diritti connessi con il possesso degli stessi.

2. I diritti di passaggio e di acquedotto sono compresi nelle indagini del commissario se risultano fondati su contratto, su disposizione di ultima volontà o su sentenza del giudice nonché, se usucapiti, quando vi è il consenso degli interessati.

3. Nel caso che alberi siano oggetto di proprietà indipendente, detta relazione si annota nel Libro fondiario.

<sup>(13)</sup> Lettera modificata dall'art. 9, comma 1, lett. a) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(14)</sup> Lettera modificata dall'art. 9, comma 1, lett. b) della l.r. del luglio 2012, n. 4.

<sup>(15)</sup> Lettera così sostituita dall'art. 2 della l.r. 3 novembre 1989, n. 8.

#### Art. 14

1. Le particelle di un corpo tavolare situate in altri Comuni catastali possono essere inserite, quali corpi estranei, in una partita tavolare di un diverso Comune catastale.

#### Art. 15

1. Se nelle procedure da attivarsi per il reimpianto od il ripristino di un Libro fondiario ai sensi dell'articolo 1, lettere a) e b) e dell'articolo 1-bis, comma 1, lettera a), le dichiarazioni o le pretese fatte valere da una parte non possono essere sufficientemente comprovate o se venga contro di esse sollevata opposizione, ove non possa essere accertata con sicurezza l'intervenuta usucapione, si deve rilevare nel reimpianto l'attuale situazione di fatto e nel ripristino lo stato tavolare risultante dal Libro fondiario ancora in vigore e porre il risultato del rilievo a base di tutte le successive operazioni d'ufficio<sup>(16)</sup>.

<sup>(16)</sup> Comma modificato dall'art. 10 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 16

1. I risultati dei rilievi si assumono a verbale con gli estratti della cartografia catastale delle relative particelle e con i piani di casa per le particelle divise in porzioni materiali di cui all'articolo 17, comma 3, assieme alle eventuali dichiarazioni delle parti<sup>(17)</sup>.

2. Il verbale è sottoscritto dalle parti interessate e da almeno un fiduciario.

3. Se si richiede che vengano messe a verbale delle dichiarazioni, queste dovranno essere firmate dalle parti richiedenti, nonché dal commissario, dal segretario e da almeno un fiduciario.

4. Se una o più parti non compare all'udienza o se rifiuta di sottoscrivere, se ne enuncia il motivo nel verbale.

5. L'originale dei documenti prodotti dalle parti è, di regola, da restituirsi alle stesse. In ogni caso copia degli stessi è conservata agli atti della Commissione.

6. Nel caso di presentazione di scritture private, debitamente registrate, si assume, in calce al relativo verbale, apposita dichiarazione sottoscritta da tutte

le parti intervenute all'atto o loro aventi causa, dal commissario, dal segretario e da almeno un fiduciario. Le Province, per i territori di rispettiva competenza, possono determinare le modalità di concorso alle spese dei soggetti interessati conseguenti alla presentazione delle scritture private assunte a verbale<sup>(18)</sup>.

6-bis. Nel caso di presentazione di scritture private ai sensi del comma 6, il commissario provvede d'ufficio all'annotazione nel libro fondiario in vigore mediante istanza con allegata copia dei documenti e, quando l'oggetto dell'atto non risulti conforme alle risultanze tavolari in vigore, con l'estratto della cartografia catastale o la planimetria<sup>(19)</sup>.

<sup>(17)</sup> Comma modificato dall'art. 11, comma 1, lett. a) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(18)</sup> Comma modificato dall'art. 11, comma 1, lett. b) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(19)</sup> Comma aggiunto dall'art. 11, comma 1, lett. c) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Sezione IV

#### Della compilazione delle partite tavolari

##### Art. 17

1. Ultimati i rilievi per un Comune catastale si procede, sulla base dei verbali, alla compilazione delle nuove partite tavolari secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale 14 agosto 1999, n. 4 e dal relativo regolamento<sup>(20)</sup>.

2. Per ogni proprietario o per più proprietari e per ogni edificio diviso in porzioni materiali si predispose una partita tavolare nella quale si riportano, ordinati secondo i corpi tavolari, i singoli immobili ed i risultati dei relativi rilievi.

3. Nelle partite tavolari riguardanti edifici divisi in porzioni materiali sono inserite le relative planimetrie redatte in forma definitiva sulla base degli schizzi di cui all'articolo 13, lettera a).

Le Province, per i territori di rispettiva competenza, possono determinare le modalità di concorso alla spesa dei soggetti interessati conseguenti dell'attività di redazione delle planimetrie definitive<sup>(21)</sup>.

*[4. Si provvede inoltre alla compilazione del registro reale, del registro dei nomi volgari e dell'elenco provvisorio dei proprietari e dei creditori.]*<sup>(22)</sup>

*[5. La commissione, in collaborazione con il competente Ufficio del Catasto, provvede, sulla base delle nuove partite tavolari, alla compilazione dei nuovi fogli di possesso, del protocollo delle particelle e dell'elenco alfabetico e numerico dei possessori.]*<sup>(23)</sup>

[6. *Predisporre inoltre l'elenco, distinto per mappe, di tutte le operazioni tecniche relative a modifiche della mappa assunte in commissione.*]<sup>(24)</sup>

7. L'iscrizione delle servitù prediali nel foglio degli aggravati del fondo servente comporta l'evidenza d'ufficio nel corrispondente foglio di consistenza del fondo dominante<sup>(25)</sup>.

<sup>(20)</sup> Comma modificato dall'art. 13, comma 1, lett. a) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(21)</sup> Comma modificato dall'art. 13, comma 1, lett. b) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(22)</sup> Comma abrogato dall'art. 13, comma 1, lett. c) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(23)</sup> Comma abrogato dall'art. 13, comma 1, lett. c) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(24)</sup> Comma abrogato dall'art. 13, comma 1, lett. c) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(25)</sup> Comma aggiunto dall'art. 3 della l.r. 3 novembre 1989, n. 8.

## Sezione V Dell'udienza reclami

### Art. 18

1. Ultimati i rilievi, chiunque ha diritto di prendere visione dei verbali, della cartografia catastale e delle relative modifiche assunte in Commissione che devono essere depositati nella sede della Commissione per un periodo di almeno trenta giorni.

2. Contro l'esattezza degli atti sopra citati possono essere prodotte eccezioni al commissario verbalmente o per iscritto.

3. Quanto sopra è reso noto nelle forme e nei modi di cui all'articolo 7.

4. Il commissario convoca successivamente le parti interessate per la discussione delle eccezioni.

5. Di quanto sopra si redige apposito verbale. Nel caso le eccezioni risultino fondate si effettuano le necessarie rettifiche nei corrispondenti verbali e nelle relative partite tavolari e nella cartografia catastale<sup>(26)</sup>.

<sup>(26)</sup> Comma modificato dall'art. 14, comma 1, lett. b) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

### Art. 19

1. Le formalità relative all'apertura ed alla chiusura dei rilievi nonché all'udienza reclami sono riportate in appositi verbali da inserire all'inizio, rispettivamente alla fine, della raccolta dei verbali e dei rilievi.

## Sezione VI

### Disposizioni particolari concernenti il ripristino

#### Art. 20

[1. *Il libro maestro, il registro reale, i verbali del primo impianto e le mappe tavolari del Comune catastale interessato sono consegnati al commissario e conservati per tutta la durata della procedura presso la sede della Commissione.*]<sup>(27)</sup>

[2. *La Commissione provvede inoltre alla compilazione dell'elenco dei proprietari del Comune catastale da desumersi per estratto dallo schedario alfabetico dei proprietari del mandamento.*]<sup>(28)</sup>

3. Per tutta la durata della procedura le iscrizioni relative ad istanze presentate in detto periodo dovranno essere tempestivamente effettuate nel Libro fondiario e il commissario dovrà prenderne visione.

4. Per il Libro fondiario ancora in vigore rimangono inalterate la competenza e le attribuzioni spettanti al giudice tavolare ed al conservatore dell'Ufficio tavolare interessato.

<sup>(27)</sup> Comma abrogato dall'art. 15, comma 1, lett. a) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(28)</sup> Comma abrogato dall'art. 15, comma 1, lett. a) della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 21

1. Le iscrizioni contenute nel Libro fondiario ancora valide e corrispondenti allo stato di fatto sono riportate nei relativi verbali integralmente o per la parte ritenuta valida.

2. Se in singoli casi è accertata uniformità tra il contenuto di uno o più verbali e quello delle corrispondenti partite tavolari si può prescindere dalla sottoscrizione delle parti.

3. Di quanto sopra viene fatta, a cura del segretario, apposita menzione in calce al verbale medesimo.

4. Nel caso di iscrizioni effettuate nel libro maestro che riguardino beni immobili contenuti in verbali già redatti si deve provvedere all'aggiornamento del verbale con un supplemento, avviando, in caso di discordanza tra lo stato tavolare e quello del progetto, nuovi rilievi.

#### Art. 22

[1. *Completato il progetto del nuovo Libro fondiario, il commissario provvede alla riconsegna del vecchio Libro fondiario al competente Ufficio tavolare.*]<sup>(29)</sup>

2. Con il giorno di apertura del nuovo Libro fondiario quello già esistente è posto fuori uso.

<sup>(29)</sup> Comma abrogato dall'art. 16 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

## CAPO II DELLA PROCEDURA DI REVISIONE

### Art. 23

1. Completato il progetto del nuovo Libro fondiario, il commissario rimette tutti gli atti costituenti il progetto medesimo alla Commissione regionale di revisione istituita presso la Corte d'Appello di Trento la quale provvede al controllo degli atti onde accertare se la procedura seguita sia conforme alle norme di legge.

2. Ultimato il controllo, la Commissione regionale di revisione rimette gli atti all'Ufficio tavolare competente ed invita il commissario ad effettuare, entro il termine fissato dalla Corte d'Appello, gli eventuali aggiornamenti e, ove occorra, dispone rettifiche od integrazioni dei rilievi.

## CAPO III DEI RILIEVI POSTERIORI

### Art. 24

1. Il commissario provvede all'aggiornamento del progetto del nuovo Libro fondiario fino al giorno dell'apertura del medesimo.

2. A tale scopo il commissario esamina i documenti riguardanti operazioni da effettuarsi direttamente sul progetto e, nel caso di ripristino, le istanze pervenute all'Ufficio tavolare nel periodo in cui il progetto medesimo rimase presso la Commissione regionale di revisione.

3. Il commissario decide se le iscrizioni conseguenti debbano venir riportate, integralmente o parzialmente, nel progetto medesimo.

4. Le relative decisioni sono adottate con decreto del commissario da trascriversi in calce ai relativi verbali e da notificarsi alle parti interessate.

5. Deve inoltre effettuare, negli operati catastali, le relative variazioni.

### Art. 25

1. Il commissario, per la necessaria concordanza con iscrizioni collegate esistenti in altri Libri fondiari, deve darne comunicazione, con appositi fogli di evidenza, ai competenti Uffici tavolari.



Art. 26

1. L'ufficio del catasto, eseguite le rettifiche mappali ordinate dal commissario, provvede alle conseguenti variazioni di superficie dandone comunicazione all'ufficio tavolare mediante fogli di notifica da riportare d'ufficio nell'indice reale<sup>(30)</sup>.

2. Ove le rettifiche ordinate dal commissario non possano essere riportate negli atti catastali, l'Ufficio del catasto ne dà immediata comunicazione al commissario, rispettivamente al giudice tavolare, il quale, sentite le parti, provvede conseguentemente.

<sup>(30)</sup> Comma sostituito dall'art. 17 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

CAPO IV  
DELLA PROCEDURA DI RETTIFICA

Sezione I  
Disposizioni generali

Art. 27

1. La Corte d'Appello di Trento, ultimate le operazioni previste nei precedenti articoli, provvede, mediante editto, alla dichiarazione di apertura del nuovo Libro fondiario ed all'avviamento della procedura di rettifica.

2. Nell'editto si indica il Comune catastale al quale si riferisce il nuovo Libro fondiario e l'Ufficio tavolare presso il quale può prendersi visione del medesimo.

3. L'editto è pubblicato e comunicato nelle forme e nei modi previsti all'articolo 7.

4. Nell'editto si rende inoltre noto che, dal giorno di apertura, i diritti tavolari sugli immobili compresi nel Comune catastale in oggetto possono acquistarsi, trasferirsi o estinguersi unicamente mediante iscrizione nel medesimo.

Art. 28

1. Con l'editto si diffidano a proporre domanda:

a) tutti coloro che, in base ad un diritto acquistato prima dell'apertura del nuovo Libro fondiario, chiedono una modificazione delle iscrizioni in esso contenute;

b) tutti coloro che, prima dell'apertura del nuovo Libro fondiario, hanno acquistato, a carico degli immobili iscritti nello stesso o di parte dei medesimi, diritti od altri atti o fatti oggetto di iscrizione tavolare.

2. L'editto deve inoltre contenere:

- l'indicazione dell'Ufficio tavolare al quale devono presentarsi le domande di insinuazione e quella del termine utile per la presentazione delle stesse. Detto termine non potrà essere inferiore a mesi sei, né superiore a mesi dodici e nell'editto dovrà essere indicata la data di scadenza;

- l'avvertimento che l'inosservanza del termine editto comporta la perdita del diritto di far valere le pretese nei confronti dei terzi che abbiano acquistato in buona fede diritti tavolari in base alle iscrizioni contenute nel nuovo Libro fondiario e non impugnate;

- l'avvertimento che non è ammissibile la restituzione in termine contro l'inosservanza di quello editto, né una proroga dello stesso a favore di singoli.

#### Art. 29

1. Nelle domande previste dall'articolo 28, lettere a) e b), si devono indicare esattamente diritti, atti o fatti ed il relativo grado, nonché le particelle ed i corpi tavolari a carico dei quali si chiede l'iscrizione, producendo, ove sussistono, i documenti giustificativi della richiesta ed indicando eventualmente l'ufficio presso il quale si trovano gli originali.

2. I corpi tavolari si indicano con la designazione che hanno nel nuovo Libro fondiario.

#### Art. 30

1. Le domande presentate ai sensi dell'articolo 28, lettera a), devono essere annotate nel nuovo Libro fondiario.

2. Salvo il caso in cui sull'oggetto della domanda sia pendente una lite davanti all'autorità giudiziaria, il Giudice tavolare fissa l'udienza nei confronti di tutti gli interessati, quali risultano dal Libro fondiario, per esaminare la domanda proposta.

#### Art. 31

1. Nella trattazione di cui all'articolo precedente il Giudice tavolare, raccolte le dichiarazioni atte a chiarire lo stato di fatto e di diritto nonché assunti, se del caso, i necessari accertamenti mediante sopralluogo, ricerca l'accordo tra le parti interessate.

2. Di quanto sopra viene redatto verbale dal Conservatore dell'Ufficio tavolare.

Art. 32

1. Nel caso di accordo tra le parti, il verbale sottoscritto dai componenti costituisce titolo per la corrispondente iscrizione che si effettua d'ufficio nel Libro fondiario.

2. Detta iscrizione ha efficacia di iscrizione tavolare.

3. L'annotazione di cui al primo comma dell'articolo 30 si cancella d'ufficio.

Art. 33

1. Nel caso di mancato accordo tra le parti, il Giudice tavolare:

- ove la domanda di modifica delle iscrizioni di cui alla lettera a) dell'articolo 28 sia giustificata dalla documentazione prodotta, ordina d'ufficio la corrispondente iscrizione tavolare;

- in caso contrario invita la parte istante a far valere i pretesi diritti dinanzi alla competente autorità giudiziaria, fissando un termine non superiore a quarantacinque giorni, con l'avvertimento che, non provvedendo la parte a dimostrare, entro detto termine, l'avvio dell'azione giudiziaria, ordinerà d'ufficio la cancellazione dell'annotazione di cui al primo comma dell'articolo 30.

Art. 34

1. Sulla base delle domande presentate ai sensi della lettera b) dell'articolo 28 e dei relativi titoli si eseguono le corrispondenti iscrizioni nel Libro fondiario con le modalità di cui all'articolo 41.

Art. 35

1. Trascorso il termine fissato nel primo editto, delle iscrizioni di cui all'articolo precedente deve essere dato avviso a tutti gli interessati mediante notifica a cura dell'Ufficio tavolare.

Art. 36

1. Trascorso il termine fissato nel primo editto, la Corte d'Appello pubblica un secondo editto con le indicazioni di cui al secondo comma dell'articolo 27. Nell'editto si diffidano coloro che, per un'iscrizione effettuata ai sensi dell'art. 34, si ritengono lesi nei propri diritti o nel relativo ordine di grado, a proporre opposizione davanti al Giudice tavolare competente alla tenuta del nuovo Libro fondiario. All'uopo si fissa un congruo termine con l'avvertenza che, trascorso il medesimo infruttuosamente, le iscrizioni avranno efficacia di iscrizioni tavolari.

2. Il termine non può essere inferiore a mesi tre né superiore a mesi dodici e la sua scadenza è indicata con il corrispondente giorno del calendario.

3. L'editto è pubblicato e comunicato nelle forme e nei modi previsti all'articolo 7.

#### Art. 37

1. Ogni opposizione proposta ai sensi dell'articolo precedente deve essere annotata d'ufficio nel nuovo Libro fondiario a cura del Giudice tavolare.

2. Salvo il caso in cui sull'oggetto della domanda sia pendente una lite davanti dell'autorità giudiziaria, il Giudice tavolare fissa l'udienza nei confronti di tutti gli interessati, quali risultano dal Libro fondiario, per esaminare la domanda proposta.

#### Art. 38

1. Nella trattazione di cui all'articolo precedente il Giudice tavolare, raccolte le dichiarazioni atte a chiarire lo stato di fatto e di diritto, nonché assunti, se del caso, i necessari accertamenti mediante sopralluogo, ricerca l'accordo tra le parti interessate.

2. Di quanto sopra viene redatto verbale dal conservatore dell'Ufficio tavolare.

#### Art. 39

1. Nel caso di accordo tra le parti, il verbale sottoscritto dai componenti costituisce titolo per la corrispondente iscrizione che si effettua d'ufficio nel Libro fondiario.

2. Detta iscrizione ha efficacia di iscrizione tavolare.

3. L'annotazione di cui al primo comma dell'articolo 37 si cancella d'ufficio.

#### Art. 40

1. Nel caso di mancato accordo tra le parti, il Giudice tavolare:

- ove l'opposizione sia giustificata dalla documentazione prodotta, ordina d'ufficio la corrispondente iscrizione tavolare;

- in caso contrario invita l'opponente a far valere i pretesi diritti dinanzi alla competente autorità giudiziaria, fissando un termine non superiore a quarantacinque giorni, con l'avvertimento che, non provvedendo la parte a dimostrare, entro detto termine, l'avvio dell'azione giudiziaria, ordinerà d'ufficio la cancellazione dell'annotazione di cui al primo comma dell'articolo 37.

Art. 41

1. Definito il procedimento delle opposizioni, si trascrivono in un nuovo foglio degli aggravati, di seguito a quelli già iscritti all'atto della formazione del nuovo Libro fondiario, gli aggravati insinuati posteriormente od oggetto di nuova iscrizione.

2. Non si procede all'apertura del nuovo foglio degli aggravati quando per gli stessi non sia necessario stabilire un nuovo ordine di grado.

Sezione II

Disposizioni particolari concernenti il reimpianto

Art. 42

1. Nella procedura di reimpianto di tutto o di parte di un Libro fondiario il termine per una nuova insinuazione, nel caso in cui con la precedente sia stato scambiato l'immobile o sia stata sollevata opposizione contro la conseguita iscrizione, è ridotto a mesi tre.

2. Lo stesso termine è stabilito nel caso di opposizione alle insinuazioni di cui al comma precedente.

3. Quanto sopra deve risultare dall'editto di cui all'articolo 36.

Sezione III

Disposizioni particolari concernenti il ripristino

Art. 43

1. Con il giorno dell'apertura del nuovo Libro fondiario quello già esistente e posto fuori uso.

2. Coloro che hanno acquistato, a carico degli immobili o di parte degli stessi, diritti di ipoteca, di servitù o di altro genere di atti ad iscrizione tavolare, sono diffidati ad insinuarli, in quanto tali diritti siano riferibili al vecchio stato degli aggravati e non siano stati riportati nel nuovo Libro fondiario al momento della sua formazione.

Art. 44

1. L'editto, oltre alle indicazioni ed alle prescrizioni di cui agli articoli 27 e 28, deve contenere quanto previsto nell'articolo precedente.

CAPO V  
DELLA PROCEDURA PER IL COMPLETAMENTO  
DEL LIBRO FONDIARIO

Art. 45

1. Quando un immobile non risulta iscritto in alcun Libro fondiario si avvia d'ufficio il completamento del Libro fondiario del Comune catastale in cui l'immobile si trova.

2. Il giudice tavolare è incaricato dell'espletamento della relativa procedura per l'avvio della quale è sufficiente l'esatta individuazione dell'immobile<sup>(31)</sup>.

3. Il completamento del Libro fondiario si attua dandone avviso nelle forme e nei modi di cui all'articolo 7 ed i rilievi si espletano in conformità di quanto previsto dall'articolo 13.

4. Alla procedura di completamento del Libro fondiario si applicano le disposizioni contenute nelle Sezioni IV e V del Capo I, nel Capo II e nelle Sezioni I e II del Capo IV.

<sup>(31)</sup> Comma modificato dall'art. 18 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

CAPO V-BIS  
DELLA PROCEDURA CONCERNENTE LA CORREZIONE DI  
DISCORDANZE TRA LIBRO FONDIARIO E CATASTO PREVISTA  
DALL'ARTICOLO 1-BIS, COMMA 1, LETTERA B)<sup>(32)</sup>

Art. 45-bis

1. La procedura prevista dall'articolo 1-bis, comma 1, lettera b) è attivata su segnalazione dell'ufficio del catasto o del libro fondiario alla commissione istituita ai sensi dell'articolo 2, comma 3.

2. La commissione verifica i presupposti di legge, assume d'ufficio la documentazione depositata presso il catasto e il libro fondiario e acquisisce gli elaborati tecnici necessari, convoca tutti i titolari dei diritti reali e coloro che risultano interessati in base alle iscrizioni del libro fondiario.

3. Il commissario, sentite le parti, redige apposito verbale, che costituisce titolo per le conseguenti operazioni tavolari e per le relative variazioni catastali<sup>(33)</sup>.

<sup>(32)</sup> Capo inserito dall'art. 19, comma 1, della l.r. 10 luglio 2012, n. 4

<sup>(33)</sup> Articolo inserito dall'art. 19, comma 2, della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

Art. 45-ter

1. Compilate le operazioni previste dall'articolo 45-bis, il commissario trasmette gli atti alla commissione di revisione istituita presso la corte d'appello, la quale provvede ad accertare la conformità della procedura alle norme di legge.

2. Ultimato il controllo, la commissione di revisione rimette gli atti al commissario per le eventuali rettifiche.

3. Il commissario trasmette gli atti mediante apposita istanza all'ufficio tavolare competente per le conseguenti iscrizioni nel libro fondiario.

4. La conclusione della procedura si attua con la notifica del relativo decreto tavolare ai sensi dell'articolo 123 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499<sup>(34)</sup>.

<sup>(34)</sup> Articolo inserito dall'art. 20 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

CAPO V-TER

DELLA PROCEDURA CONCERNENTE L'ACQUISIZIONE DI  
DOCUMENTAZIONE TECNICA AGGIUNTIVA PREVISTA  
DALL'ARTICOLO 1-BIS, COMMA 1, LETTERA C)<sup>(35)</sup>

Art. 45-quater

1. La procedura prevista dall'articolo 1-bis, comma 1, lettera c) è attivata su richiesta di tutti i proprietari interessati e inoltrata per iscritto all'ufficio del catasto competente.

2. Alla richiesta è allegato un apposito tipo di frazionamento approvato dall'ufficio del catasto competente o altra documentazione tecnica individuata dalle Province per i territori di rispettiva competenza. Se la richiesta riguarda edifici divisi in porzioni materiali deve essere altresì allegato il piano di casa materialmente diviso, ai fini della rettifica di configurazione<sup>(36)</sup>.

3. La posizione della linea di confine deve essere coerente con quella desumibile dalla cartografia catastale e dalla documentazione tecnica depositata al catasto.

4. L'ufficio del catasto, verificati i presupposti, predispone apposita relazione da inviare con la relativa documentazione alla commissione istituita ai sensi dell'articolo 2, comma 3.

5. La commissione convoca tutti i richiedenti e i titolari dei diritti reali interessati, e redige apposito verbale, che deve essere sottoscritto dalle parti in

presenza del commissario. Il verbale costituisce titolo per le conseguenti operazioni tavolari e per le relative variazioni catastali.

6. Nell'ipotesi di insussistenza dei presupposti previsti o di carenza di titoli giustificativi il commissario redige verbale di diniego e rimette gli atti al catasto per le operazioni di competenza.

<sup>(35)</sup> Capo inserito dall'art. 21, comma 1 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

<sup>(36)</sup> Articolo inserito dall'art. 21, comma 2 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 45-quinquies

1. Completate le operazioni previste dall'articolo 45-quater, il commissario trasmette gli atti alla commissione di revisione istituita presso la corte d'appello, la quale provvede ad accertare la conformità della procedura alle norme di legge.

2. Ultimato il controllo, la commissione di revisione rimette gli atti al commissario per le eventuali rettifiche.

3. Il commissario trasmette gli atti mediante apposita istanza all'ufficio tavolare competente per le conseguenti iscrizioni nel libro fondiario.

4. La conclusione della procedura si attua con la notifica del relativo decreto tavolare ai sensi dell'articolo 123 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499<sup>(37)</sup>.

<sup>(37)</sup> Articolo inserito dall'art. 22 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

#### Art. 45-sexies

1. Le Province, per i territori di rispettiva competenza, possono determinare le tariffe dei diritti tavolari relativi alla procedura prevista dall'articolo 1-bis, comma 1, lettera c)<sup>(38)</sup>.

<sup>(38)</sup> Articolo inserito dall'art. 23 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.

### TITOLO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### Art. 46

*1. Gli estratti tavolari rilasciati durante la procedura di ripristino del Libro fondiario e nel corso della procedura di rettifica devono recare in calce la menzione della pendenza di tali procedure.*

*2. I fogli di possesso rilasciati nel corso della procedura di ripristino devono riportare in calce la menzione della variazione effettuata in via provvisoria oppure, se non variata, della pendenza della procedura medesima.]<sup>(39)</sup>*

<sup>(39)</sup> Articolo abrogato dall'art. 24 della l.r. 10 luglio 2012, n. 4.



Art. 47

1. Con il completamento della procedura di revisione del nuovo Libro fondiario prevista nell'articolo 23 ed eseguite le eventuali conseguenti variazioni nell'operato catastale, pure quest'ultimo deve ritenersi approvato alla data di apertura del nuovo Libro fondiario.

Art. 48

1. Con l'entrata in vigore della presente legge cessa l'applicazione, nel territorio regionale, della legge 25 luglio 1871 B.L.I., n. 96, della legge provinciale 17 marzo 1897 B.L.P., n. 9 e successive modificazioni, degli articoli dal II al XIX della legge 17 marzo 1897 B.L.I., n. 77 nonché di ogni altra disposizione in contrasto con quanto previsto dalla presente legge.

Art. 49

1. Per i procedimenti in atto per il reimpianto e ripristino del Libro fondiario continueranno ad applicarsi le norme vigenti nel momento dell'entrata in vigore della presente legge.

Art. 50

1. La composizione della Commissione di reimpianto e di ripristino prevista dagli articoli 3 e 4 della presente legge, in quanto chiamata ad operare nel territorio della provincia di Bolzano, deve adeguarsi alla consistenza dei gruppi linguistici quali sono rappresentati nel Consiglio comunale.

LEGGE REGIONALE 13 NOVEMBRE 1985, N. 6  
(B.U.R. N. 53 DEL 26 NOVEMBRE 1985)  
NORMATIVA DEL CATASTO FONDIARIO E DISCIPLINA  
DEI TIPI DI FRAZIONAMENTO

*TITOLO I - NORME GENERALI*

Art. 1 (Finalità)

1. Al fine di attuare il coordinamento fra i procedimenti amministrativi relativi al Catasto ed al Libro fondiario ai sensi delle disposizioni contenute nel D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569, nel territorio regionale trovano applicazione le seguenti norme in materia di Catasto fondiario, nel quadro delle disposizioni di

cui alla legge 23 maggio 1883, B.L.I. n. 83, successive integrazioni e relative norme regolamentari.

Art. 2 (Atti del Catasto fondiario)

1. Nella Regione Trentino-Alto Adige il Catasto terreni o Catasto fondiario è costituito dai seguenti atti, che sono conservati presso gli Uffici del Catasto:

- 1) la mappa catastale;
- 2) il protocollo delle particelle;
- 3) i fogli di possesso;
- 4) l'elenco o lo schedario alfabetico e numerico dei possessori.

2. Il tipo, la forma e le caratteristiche degli atti del Catasto fondiario sono approvati con decreto del Presidente della Giunta regionale.

3. Gli atti potranno essere in tutto o in parte sostituiti da archivi elettronici, definiti in modo da assicurare il mantenimento dell'intero contenuto informativo e programmatico per consentire tutte le forme di elaborazione, aggiornamento e consultazione previste nei successivi articoli.

4. Presso gli Uffici del Catasto viene conservata inoltre la raccolta dei tipi di frazionamento, nonché la collezione degli abbozzi di campagna, dei protocolli di calcolo delle aree e delle specifiche dei cambiamenti.

Art. 3 (Consultazione e rilascio di copie degli atti del Catasto fondiario)

1. Chiunque può consultare gli atti del Catasto fondiario ed estrarne copie o appunti; chiunque può inoltre ottenere estratti, certificati o copie degli atti medesimi.

2. Le modalità delle consultazioni e delle certificazioni di cui al comma precedente sono stabilite con regolamento di esecuzione della presente legge.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche rispetto ai tipi di frazionamento conservati presso gli uffici del Catasto.

4. Il rilascio di copie degli abbozzi di campagna, dei protocolli di calcolo delle aree e delle specifiche dei cambiamenti può essere autorizzato dall'Ufficio Ispettivo provinciale del Catasto.

Art. 4 (Concordanza del Catasto e del Libro fondiario)

1. Gli atti del Catasto fondiario e del Libro fondiario devono essere tenuti sempre in perfetta concordanza.

2. A tal fine tutti i cambiamenti relativi allo stato dell'immobile devono eseguirsi tanto nel Catasto come nel Libro fondiario, con le modalità stabilite nel successivo articolo 5.

Art. 5 (Cambiamenti relativi allo stato dell'immobile)

1. Il Catasto fondiario è tenuto ad apportare ai propri atti i cambiamenti riguardanti i diritti di proprietà e le modifiche catastali, disposti sulla base del decreto tavolare notificato ai sensi dell'articolo 123, n. 6 del Testo Unico approvato con R.D. 28 marzo 1929, n. 499. Si considerano modifiche catastali le variazioni di configurazione e di superficie delle particelle.

2. Per i cambiamenti che riguardano le modifiche catastali di cui al comma precedente si provvede con tipo di frazionamento previsto dal titolo secondo. Nel caso di variazioni riguardanti l'immobile a seguito di erezione, modifica o demolizione di fabbricati, il titolare del diritto sull'immobile stesso ha l'obbligo di produrre all'Ufficio del Catasto il relativo tipo di frazionamento.

3. Le variazioni di configurazione delle particelle, quando la configurazione stessa non corrisponde sul terreno con quella esistente negli atti catastali, sono accertate d'ufficio dal Catasto in via provvisoria, comunicate al Libro fondiario e introdotte in via definitiva negli atti catastali medesimi sulla base del decreto tavolare.

4. Sono eseguite in via definitiva dall'Ufficio del Catasto e comunicate al Libro fondiario per la trattazione tavolare le variazioni di destinazione e di coltura dell'immobile, accertate d'ufficio o su denuncia della parte. La medesima procedura si applica anche per la correzione di errori di calcolo.

5. Sono eseguite in via definitiva dall'Ufficio del Catasto le correzioni di errori grafici nella mappa e di errori di scritturazione negli altri atti catastali.

*TITOLO II - DISCIPLINA DEL TIPO DI FRAZIONAMENTO*

Art. 6 (Caratteristiche del tipo di frazionamento e presentazione all'Ufficio del Catasto)

1. Il tipo di frazionamento deve contenere gli estremi di individuazione delle particelle oggetto di cambiamento, e viene redatto in conformità alle disposizioni di cui al successivo articolo 10.

2. Il tipo di frazionamento, firmato da un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, dottore in scienze forestali, geometra, perito industriale edile, perito agrario o perito agrimensore regolarmente iscritti nell'albo professionale

della propria categoria, deve essere presentato all'Ufficio del Catasto redatto su modello conforme a quello approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale.

3. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione l'Ufficio del Catasto, accertata l'idoneità tecnica del tipo di frazionamento, introduce in via provvisoria i relativi cambiamenti nella mappa catastale e nel protocollo delle particelle e attesta la conformità del tipo di frazionamento medesimo alle disposizioni contenute nella presente legge sull'originale, che viene inserito nella raccolta dei tipi di frazionamento nella banca dati integrata Libro fondiario/Catasto fondiario, e sulla copia autentica che viene restituita alla parte. Ai sensi dell'articolo 87 della legge tavolare il tipo di frazionamento inserito nella banca dati integrata Libro fondiario/Catasto fondiario può essere richiamato nella domanda tavolare, indicando i suoi dati identificativi (numero di protocollo, anno, ufficio del catasto che lo approva)<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma modificato dall'art. 2, comma 1 della l.r. 26 settembre 2014, n. 8.

#### Art. 7 (Termine di utilizzazione del tipo di frazionamento)

1. Il tipo di frazionamento, munito dell'attestazione di conformità, di cui al precedente articolo 6, deve essere utilizzato mediante presentazione della domanda tavolare entro e non oltre il termine di due anni dalla data dell'attestazione stessa.

2. Scaduto il termine di cui al comma precedente, il tipo di frazionamento perde la sua efficacia.

3. Il tipo di frazionamento può essere trattato tavolarmente anche solo parzialmente, qualora le operazioni richieste siano svincolate dalle altre operazioni previste nello stesso tipo, purché entro il termine di cui al primo comma.

#### Art. 8 (Tipi di frazionamento successivi)

1. Possono essere presentati all'Ufficio del Catasto tipi di frazionamento collegati ad uno o più tipi di frazionamento precedenti, in quanto redatti sulla base dei cambiamenti introdotti nella mappa catastale in via provvisoria ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 6 della presente legge.

2. Anche ai suddetti tipi di frazionamento si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 6; gli stessi inoltre perdono efficacia alla scadenza del tipo di frazionamento cui sono collegati.

3. Un tipo di frazionamento successivo non può essere utilizzato per l'emanazione del relativo decreto tavolare fino a quando non siano stati presentati

all'Ufficio del Libro fondiario tutti i tipi di frazionamento, relativi ai cambiamenti considerati nei piani precedenti, ai quali il tipo stesso è collegato.

4. Ove, nel termine di efficacia dei tipi di frazionamento, siano presentati per uno dei tipi successivi domanda tavolare e relativo titolo, l'Ufficio tavolare richiede all'Ufficio del Catasto l'elaborato tecnico di collegamento del tipo stesso ai tipi precedenti ed alla situazione preesistente negli atti tavolari e catastali.

#### Art. 9 (Inefficacia dei tipi di frazionamento)

1. Scaduto il termine di cui al precedente articolo 7 gli uffici del catasto provvedono ad eliminare i cambiamenti introdotti in via provvisoria negli atti catastali in base al tipo di frazionamento divenuto inefficace ed a tutti gli eventuali tipi di frazionamento successivi ad esso collegati, nonché ad evidenziare l'intervenuta inefficacia sull'originale e sulle copie autentiche del tipo stesso<sup>(2)</sup>.

2. Qualora la dichiarazione di inefficacia sia richiesta dal professionista che ha presentato il tipo di frazionamento, gli uffici del catasto provvedono agli adempimenti di cui al comma precedente, sempreché vi sia l'assenso del professionista che ha presentato tipi di frazionamento successivi ad esso collegati<sup>(3)</sup>.

3. Quando non sia presentata domanda tavolare nel termine di efficacia del tipo di frazionamento, il Catasto provvede d'ufficio a richiedere al Libro fondiario la trattazione dei tipi di frazionamento riguardanti erezione, modifica o demolizione di fabbricati, prodotti ai sensi del secondo comma del precedente articolo 5.

4. Quando non sia presentata domanda tavolare relativamente ad un atto perfezionato nel termine di efficacia di un tipo di frazionamento, l'Ufficio del Catasto attesta la corrispondenza tecnica al tipo precedente del tipo di frazionamento predisposto in sua sostituzione.

5. L'originale dei tipi di frazionamento inefficaci viene conservato nella relativa raccolta presso l'Ufficio del Catasto.

<sup>(2)</sup> Comma sostituito dall'art. 1 della l.r. 2 aprile 1988, n. 9 e così modificato dall'art. 1 della l.r. 28 luglio 1988, n. 16.

<sup>(3)</sup> Comma così sostituito dall'art. 1 della l.r. 2 aprile 1988, n. 9.

#### Art. 10 (Redazione dei tipi di frazionamento)

1. Nella redazione dei tipi di frazionamento le nuove linee dividenti devono essere definite mediante misure prese sul terreno e devono essere riportate

sull'estratto della mappa catastale, il quale deve indicare anche le particelle confinanti con quelle frazionate.

2. Le misure devono essere rigorosamente riferite a punti reali stabili, esattamente identificabili sul terreno oltreché riconoscibili sulle mappe catastali, coincidenti ove possibile con punti riportati sulle mappe originali d'impianto, o con nuovi punti di riferimento introdotti nei fogli di mappa ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 19 dicembre 1980, n. 12, ovvero con punti individuati d'intesa con l'Ufficio del Catasto.

3. I punti di cui al comma precedente, che devono risultare nell'estratto della mappa, nonché le nuove linee dividenti, esattamente individuabili sul terreno, sono descritti nel tipo di frazionamento mediante segni convenzionali topografici, che saranno determinati con regolamento di esecuzione della presente legge.

4. L'assunzione delle misure sul terreno può essere effettuata con qualsiasi metodo suggerito dalla buona tecnica; deve in particolare essere eseguito un congruo numero di misure di controllo, al fine di verificare l'esattezza dei punti di riferimento.

5. La nuova particellazione è assegnata dall'Ufficio del Catasto in conformità alle esigenze tecniche ed in funzione della concordanza fra Catasto e Tavolare.

#### Art. 11 (Controlli sopralluogo)

1. L'Ufficio del Catasto ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopralluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento.

2. Qualora nel corso dei controlli sopralluogo, vengano accertate discordanze eccedenti i limiti di tolleranza, che saranno determinati con regolamento di esecuzione della presente legge, l'Ufficio del Catasto provvede a darne comunicazione al professionista che ha presentato il tipo di frazionamento, invitandolo a produrre all'ufficio stesso, entro il termine di sessanta giorni, un nuovo tipo di frazionamento rispondente all'accertamento effettuato.

3. Se il professionista non provvede nel termine assegnato, si procede d'ufficio.

4. Trascorso il termine di cui al secondo comma, il tipo di frazionamento, rispettivamente l'elaborato tecnico dell'Ufficio, sono inviati all'Ufficio del Libro fondiario per le operazioni di competenza.

Art. 12 (Comunicazioni agli Ordini o Collegi professionali)

1. I direttori degli Uffici Ispettivi provinciali del Catasto sono tenuti a segnalare agli Ordini o Collegi professionali competenti le irregolarità riscontrate nella redazione dei tipi di frazionamento, quando abbiano carattere ricorrente.

*TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI*

Art. 13

*[1. Il Presidente della Giunta regionale è tenuto ad emanare il regolamento di esecuzione della presente legge, da deliberarsi dalla Giunta, entro un anno dall'entrata in vigore della legge medesima.]<sup>(4)</sup>*

<sup>(4)</sup> Articolo abrogato dall'art. 2 della l.r. 2 aprile 1988, n. 9.

Art. 14

*[1. Per i tipi di frazionamento depositati al Catasto alla data di entrata in vigore della presente legge, il termine di utilizzazione previsto dal precedente articolo 7 decorre dalla data di entrata in vigore medesima.]<sup>(5)</sup>*

<sup>(5)</sup> Articolo abrogato dall'art. 2 della l.r. 2 aprile 1988, n. 9.

LEGGE REGIONALE 8 MARZO 1990, N. 6

(B.U.R. N. 16 DEL 27 MARZO 1990)

NORME DI COORDINAMENTO FRA CATASTO FONDIARIO  
E LIBRO FONDIARIO IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 3  
DELLA LEGGE REGIONALE 19 DICEMBRE 1980, N. 121

Art. 1 (Titoli per l'aggiornamento o la rettifica)

1. Al fine di dare piena attuazione alle norme di coordinamento tra Catasto fondiario e Libro fondiario, gli elaborati dei nuovi rilievi topografici, assunti a sensi dell'art. 3 della legge regionale 19 dicembre 1980, n. 12, costituiscono titolo per l'aggiornamento o la rettifica dei dati tavolari secondo le modalità stabilite nelle disposizioni seguenti.

Art. 2 (Pubblicazione dell'inizio dei rilievi topografici)

1. L'inizio dei rilievi topografici previsti dall'articolo 4 della legge regionale 19 dicembre 1980, n. 12, viene disposto per ciascun comune catastale o parte di esso, con decreto del Presidente della Giunta regionale da pubblicarsi nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Art. 3 (Procedure di controllo preliminari)

1. Ultimate le operazioni di collaudo tecnico, gli elaborati vengono consegnati all'Ufficio del Catasto competente, per la verifica delle tabelle di corrispondenza, confrontando lo stato anteriore con lo stato nuovo.

2. Dette tabelle vengono trasmesse a cura dell'Ufficio del Catasto medesimo al competente Ufficio del Libro fondiario, per la verifica di compatibilità con le iscrizioni apparenti nelle singole partite tavolari.

3. In caso di rilievi del Direttore dell'Ufficio del Libro fondiario, il Direttore dell'Ufficio del Catasto provvede d'ufficio alle necessarie variazioni.

Art. 4 (Pubblicazione degli elaborati e comunicazione ai proprietari iscritti)

1. Ultimate le operazioni di cui al comma 3 del precedente articolo, nel caso in cui non sussistano le condizioni previste alla lettera b) dell'articolo 1 della legge regionale 1 agosto 1985, n. 3, il Presidente della Giunta regionale dispone con proprio decreto, da pubblicarsi nel Bollettino Ufficiale della Regione, che gli elaborati dei nuovi rilievi topografici siano esposti al pubblico presso l'Ufficio del Catasto competente.

2. Il decreto di cui al comma precedente è altresì integralmente riportato nell'apposito editto che dovrà essere affisso, contestualmente alla data di pubblicazione del decreto medesimo nel Bollettino Ufficiale della Regione, e per la durata di sessanta giorni, all'albo del Comune interessato, nonché a quelli dei Comuni limitrofi.

3. Notizia della pubblicazione del decreto deve inoltre essere data su almeno due giornali quotidiani, nel notiziario della provincia nel cui territorio è ubicato il comune catastale interessato.

4. Il direttore dell'Ufficio del Libro fondiario provvede a comunicare, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante messo comunale, ai proprietari tavolari iscritti le conclusioni dei lavori di rilevamento topografico.

Art. 5 (Ricorsi amministrativi)

1. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di cui all'articolo 4, comma 2, i proprietari iscritti ed i titolari di diritti reali di godimento e di garanzia iscritti possono presentare ricorso mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Ufficio del Libro fondiario competente.

2. Il Direttore dell'ufficio del Catasto, entro dieci giorni dalla data di presentazione del ricorso, convoca, mediante lettera raccomandata con avviso di



ricevimento, il ricorrente ed i controinteressati ed esperito, occorrendo, sopralluogo, tenta di dirimere la controversia.

3. In caso di conciliazione, viene redatto, a cura del Direttore dell'Ufficio, un verbale, che deve essere sottoscritto da tutti gli interessati.

4. In caso di mancato accordo, il Direttore dell'Ufficio provvede al ripristino dello stato catastale anteriore.

5. Gli adempimenti di cui ai commi 3 e 4 devono trovare definizione entro il termine di quaranta giorni dalla data di convocazione dell'ultimo ricorrente, salvo eventuale proroga fino ad un massimo di ulteriori quaranta giorni, che potrà eccezionalmente essere concessa, per motivate ragioni, con decreto del Presidente della Giunta regionale.

#### Art. 6 (Esecutività dei nuovi rilievi topografici)

1. Il Presidente della Giunta regionale, acquisita la certificazione della mancata presentazione di ricorsi, ovvero preso atto dell'intervenuto accordo fra le parti, ovvero del ripristino dello stato catastale anteriore in caso di mancato accordo, dichiara, con decreto da pubblicarsi nel Bollettino Ufficiale della Regione, l'esecutività dei nuovi rilievi topografici.

#### Art. 7 (Operazioni di aggiornamento e rettifica nel Libro fondiario)

1. Avvenuta la pubblicazione del decreto di cui all'articolo precedente, l'Ufficio del Catasto provvede, nelle forme del foglio di notifica, all'invio degli elaborati al competente Ufficio del Libro fondiario per le conseguenti operazioni di aggiornamento e rettifica.

#### Art. 8 (Denunce di variazione di coltura)

1. Le associazioni professionali agricole, anche sulla base di apposite convenzioni con la Regione, possono presentare al competente Ufficio del Catasto, per conto dei propri associati, le denunce di variazione di coltura previste dall'art. 26 del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art. 9 (Abrogazione di norme)

1. Gli articoli 4, 5 e 6 della legge regionale 30 aprile 1987, n. 3 sono abrogati.

LEGGE REGIONALE 14 AGOSTO 1999, N. 4  
(B.U.R. N. 37 DEL 17 AGOSTO 1999)  
INFORMATIZZAZIONE DEL LIBRO FONDIARIO

CAPO I

Disposizioni generali

Art. 1 (Informatizzazione del Libro fondiario)

1. L'introduzione nel vigente ordinamento del Libro fondiario del sistema informatico e la sua gestione sono regolati dalla presente legge e dal regolamento, da emanarsi con decreto del Presidente della Giunta regionale entro centottanta giorni dalla sua entrata in vigore.<sup>3</sup>

2. Ove non sia diversamente disposto nelle sezioni seconda, terza e quarta vale la normativa vigente.

Art. 2 (Banca dati delle iscrizioni)

1. La tenuta del libro maestro avviene con il caricamento delle iscrizioni nella banca dati da collegare con l'elenco delle particelle del catasto fondiario.

2. I tipi di coltura ed il numero del foglio di mappa delle particelle, nonché i nomi delle località ed i nomi volgari, ad eccezione dei nomi dei masi chiusi, non vanno gestiti come iscrizioni tavolari. A seguito della informatizzazione del Libro fondiario l'elenco delle particelle del catasto va collegato con il libro maestro del Libro fondiario e le iscrizioni del catasto fondiario relative a tipo di coltura, numero di mappa, redditi e superficie vanno riprodotte congiuntamente alle iscrizioni del libro maestro.

3. Le planimetrie indicate nell'articolo 10 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499 allegate a domande tavolari presentate dopo l'apertura del Libro fondiario convertito vengono conservate in una raccolta apposita delle planimetrie delle case materialmente divise, distinta dal libro maestro. La stessa costituisce elemento integrante del foglio di consistenza. Le planimetrie rilevanti per lo stato tavolare in vigore al momento della conversione del Libro fondiario e contenute nel libro maestro rispettivamente nella raccolta documenti rimangono conservate nel libro maestro rispettivamente nella raccolta documenti; una copia delle stesse, autenticata dal commissario, viene annessa alla raccolta delle planimetrie delle case materialmente divise. Le planimetrie contenute nella preesistente raccolta delle planimetrie vengono inserite nella nuova raccolta delle planimetrie.

Art. 3 (Domande ed indicazioni necessarie)

1. La Giunta regionale può approvare con regolamento i formulari ufficiali per la predisposizione di domande tavolari.

1-bis. Le domande di iscrizioni nel libro fondiario, corredate della relativa documentazione, possono essere presentate con procedure telematiche. Con decreto del Presidente della Regione sono fissate le specifiche tecniche relative alle informazioni da trasmettere telematicamente, le modalità tecniche per la trasmissione dei dati, l'orario di funzione del servizio telematico e le ipotesi di sospensione dello stesso, la definizione e la regolamentazione dell'irregolare funzionamento del servizio telematico, le modalità di pagamento telematico e le modalità di comunicazione sullo stato di esecuzione della domanda. È demandata a ciascuna Provincia autonoma la fissazione della progressiva attivazione del servizio, anche limitatamente a determinati soggetti, a particolari tipologie di atti e/o singoli comuni catastali<sup>(1)</sup>.

2. A partire dall'entrata in vigore della presente legge, nelle domande tavolari, nei relativi decreti ed iscrizioni tavolari i proprietari ed altri titolari di diritti reali devono essere indicati con il nome, cognome, luogo e data di nascita, rispettivamente con la denominazione e la sede sociale, nonché con il numero di codice fiscale rispettivamente di partita IVA.

3. I dati dei soggetti che siano indicati nelle partite tavolari con la sola paternità o in genere con dati anagrafici o denominazione incompleti o errati, sono integrati rispettivamente rettificati d'ufficio e, ove ne siano privi, con il numero del codice fiscale oppure della partita IVA, sulla base della documentazione prodotta in sede di domanda tavolare. In caso di sola mancanza del numero di codice fiscale oppure della partita IVA i dati dei soggetti possono essere integrati anche sulla base del numero di codice fiscale oppure della partita IVA contenuto nell'anagrafe tributaria ed ottenuto mediante le modalità di accesso disponibili. In caso di pluralità di identificativi anagrafici dei soggetti privati e pubblici iscritti nelle partite tavolari, la struttura provinciale competente può, con proprio provvedimento, individuare l'esatto identificativo anagrafico, anche per garantire la concordanza delle risultanze del catasto dei fabbricati, del catasto fondiario e del Libro fondiario. Gli interessati possono presentare osservazioni sul provvedimento alla struttura provinciale competente entro sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione. Decorso i sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino, tenuto conto delle osservazioni eventualmente pervenute, la struttura provinciale competen-

te rettifica gli identificativi anagrafici<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. a) della l.r. 26 settembre 2014, n. 8.

<sup>(2)</sup> Comma modificato dall'art. 2, comma 16, della l.r. 14 dicembre 2010, n. 4 (legge finanziaria) e, successivamente, dall'art. 1, comma 1, lett. c) della l.r. 26 settembre 2014, n. 8.

Art. 4 (Consultazione del Libro fondiario mediante collegamento a distanza con la banca dati delle iscrizioni)

1. La Giunta regionale può concedere con provvedimento amministrativo l'accesso alle iscrizioni del libro maestro e agli elenchi sussidiari della banca dati delle iscrizioni stesse con un sistema di elaborazione dati informatico.

2. La Giunta regionale fissa con regolamento le regole tecniche necessarie per l'accesso di cui al comma 1 ed i limiti della consultazione. Le modalità per il rilascio in sede di terminale di copie autentiche da parte dei comuni, dei notai e degli altri pubblici uffici abilitati, così come l'ammontare dei diritti da riscuotere, saranno fissate con il regolamento.

## CAPO II

### STRUTTURA DEL LIBRO FONDIARIO INFORMATIZZATO

Art. 5 (Struttura)

1. Ogni partita tavolare può comprendere uno o più corpi tavolari.

2. Ogni partita tavolare contenente una particella divisa in porzioni materiali può comprendere un solo corpo tavolare, consistente della sola particella materialmente divisa.

3. Ogni partita del diritto di superficie deve contenere ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Giunta regionale 13 ottobre 1983, n. 6/L la particella edificiale costituente la proprietà superficaria.

Art. 6 (Piombo)

1. Contemporaneamente alla iscrizione della domanda nel giornale tavolare, va annotato nella testata delle partite tavolari indicate nelle domande, unitamente all'anno, il numero di giornale tavolare attribuito alla domanda, quale "piombo provvisorio".

2. Eseguito il controllo dello stato tavolare, nella testata della partita nella quale deve essere eseguita una iscrizione va annotato, unitamente all'anno, il numero di giornale tavolare attribuito alla domanda, quale "piombo definitivo".

Art. 7 (Identificazione delle iscrizioni)

1. All'atto del caricamento è assegnata alla iscrizione, mediante elaborazione informatica, una numerazione autonoma per ogni numero di giornale tavolare a prescindere dalla partita tavolare nella quale viene iscritta; tale numerazione identifica, assieme al numero di giornale tavolare ed alla data, l'iscrizione.

2. La numerazione rimane invariata sia nel caso di una successiva modifica dell'iscrizione nel libro maestro sia nel caso di trasferimento dell'iscrizione nell'archivio delle iscrizioni cancellate.

3. Ad avvenuta esecuzione delle iscrizioni previste nel decreto tavolare, la numerazione progressiva ad esse assegnata non può essere variata, se non a seguito di un decreto tavolare.

Art. 8. (Ordine delle iscrizioni)

1. Ad eccezione del foglio B le iscrizioni del libro maestro sono evidenziate progressivamente con il numero del giornale tavolare e data, ai sensi dell'articolo 29 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.

2. Le iscrizioni che fanno riferimento ad iscrizioni precedenti o che comportano una loro modifica, possono essere caricate, in deroga all'ordine normale per numero giornale tavolare e relativa data, come connesse all'iscrizione cui si riferiscono. Le iscrizioni connesse vengono evidenziate a loro volta in ordine di numero giornale tavolare e data come previsto dal comma 1.

3. Ulteriori iscrizioni, per le quali si rende necessario il caricamento in deroga all'ordine previsto nel comma 1, devono essere fissate con regolamento.

Art. 9 (Contenuto delle iscrizioni)

1. Nelle iscrizioni tavolari il titolo di acquisto di un diritto va evidenziato con la sua data e qualifica. A tale fine sarà predisposto un indice delle denominazioni da usare in sede di caricamento. In caso di più date nel titolo viene indicata l'ultima.

2. Nei libri maestri della Provincia di Bolzano le iscrizioni sono da memorizzare in doppio originale in lingua italiana e tedesca ai sensi dell'articolo 29 del decreto del Presidente della Repubblica 15 luglio 1988, n. 574.

Art. 10 (Ultimo numero del giornale tavolare)

1. Con la prima iscrizione nel Libro fondiario informatizzato, va evidenziato nella testata della rispettiva partita tavolare il relativo numero di giornale

tavolare, quale ultimo piombo effettuato. Questa evidenza viene modificata contemporaneamente con la cancellazione del piombo di cui al comma 1 dell'articolo 15.

Art. 11 (Rettifica di errori)

1. Per gli errori commessi in fase di caricamento di un'iscrizione, si procede in analogia al disposto dell'articolo 104 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.

Art. 12 (Elenchi)

1. Ogni Ufficio tavolare tiene un elenco giornaliero delle domande presentate.

2. Per ciascuna domanda viene altresì tenuto un elenco cronologico delle operazioni eseguite automaticamente sulla banca dati.

3. La consultazione degli elenchi di cui ai commi 1 e 2 è regolata dal decreto del Presidente della Giunta regionale 22 agosto 1991, n. 12/L.

Art. 13 (Comunicazione all'Ufficio del catasto)

1. La notifica del decreto tavolare all'Ufficio del catasto nel caso di intavolazione di diritti di proprietà di cui al numero 6 dell'articolo 123 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, si intende effettuata con la variazione della banca dati delle iscrizioni, la quale è collegata all'elenco delle particelle di cui all'articolo 2.

Art. 14 (Archivio delle iscrizioni cancellate)

1. Per ogni libro maestro è predisposto un archivio delle iscrizioni cancellate; questo è equiparato al libro maestro.

2. In caso di trasporto di una iscrizione parzialmente cancellata la stessa viene sostituita nel libro maestro con altra iscrizione riportante solo la parte ancora in vigore.

3. Iscrizioni irrilevanti per la riproduzione dello stato tavolare attuale vanno trasferite d'ufficio nell'archivio delle iscrizioni cancellate.

4. In fase di primo caricamento, le iscrizioni aventi per oggetto incorporazioni di particelle oppure di parti di particelle inserite in partite tavolari intestate ad enti pubblici sono da omettere.

Art. 15 (Esecuzione)

1. Una proposta di iscrizione nel Libro fondiario in via provvisoria è fatta a soli fini interni senza intervento del giudice tavolare. Il relativo piombo va cancellato in sede di esecuzione del provvedimento del giudice tavolare che dispone l'iscrizione.

2. Per il trasferimento di iscrizioni nell'archivio delle iscrizioni cancellate si applica in via analogica il comma 1.

3. La procedura per il ritiro delle istanze tavolari, ove non sia ancora intervenuta una pronuncia sulle stesse, viene fissata con regolamento.

CAPO III

CONSULTAZIONE DEL LIBRO FONDIARIO PRESSO GLI UFFICI

Art. 16 (Copie del libro maestro e consultazione presso gli uffici)

1. Le copie del libro maestro e dell'archivio delle iscrizioni cancellate tengono luogo degli estratti tavolari.

2. Le visure del libro maestro, dell'archivio delle iscrizioni cancellate e degli indici di cui all'articolo 17 avvengono di regola mediante il rilascio di copie. A richiesta, gli addetti all'ufficio forniscono comunque brevi chiarimenti riguardanti iscrizioni nel libro maestro e negli indici di cui all'articolo 17; in alternativa può essere concessa la visura mediante terminale video.

3. La visura e il rilascio di copie sono consentiti anche per libri maestri ed archivi delle iscrizioni cancellate tenuti da altri Uffici tavolari.

4. La copia tavolare riproduce la singola partita tavolare. Essa può essere di due tipi:

a) attuale, completa oppure parziale, riportante le iscrizioni relative allo stato tavolare attuale per tutti oppure per singoli proprietari, per tutto o per parte del corpo tavolare;

b) storica, con tutte le iscrizioni, comprese quelle cancellate.

5. La copia tavolare fa fede dello stato tavolare alla data e per l'ora riportata sul documento.

6. La sottoscrizione ed il sigillo d'ufficio, apposti in calce alla copia, fanno fede che essa è stata ottenuta con procedimento elettronico, sulla base del contenuto della banca dati del Libro fondiario.

7. Non vengono rilasciati aggiornamenti di copie tavolari.

Art. 17 (Indici di ricerca)

1. Sono tenuti, mediante elaborazione informatica delle iscrizioni di ciascun libro maestro, un indice dei soggetti titolari di diritti reali, distinto secondo i singoli diritti reali e un indice reale contenente le particelle edificiali e fondiari, nonché le porzioni materiali.

2. L'indice dei proprietari e l'indice reale sono pubblici; sulle relative risultanze possono essere rilasciate certificazioni.

3. La ricerca per accedervi avviene, per l'indice dei titolari, attraverso i dati identificativi del soggetto o il suo numero di codice fiscale e per l'indice reale attraverso il numero di particella catastale e di partita tavolare.

CAPO IV

TRASPOSIZIONE DEI DATI SU SUPPORTO MAGNETICO

Sezione I

Disposizioni generali

Art. 18 (Procedura)

1. Le operazioni per il caricamento delle iscrizioni dei libri maestri nella banca dati di cui all'articolo 2 avvengono distintamente per comune catastale.

2. La determinazione dell'Ufficio del Libro fondiario da informatizzare spetta alla Giunta regionale che, sentita la Ripartizione del Libro fondiario e del Catasto, fissa la data di inizio dei lavori e nomina l'apposita Commissione.

Art. 19 (La Commissione di informatizzazione)

1. Le Commissioni di informatizzazione vengono nominate dalla Giunta regionale e sono composte da un adeguato numero di esperti con particolari conoscenze in materia tavolare, scelti tra i conservatori del Libro fondiario e gli aiutanti tavolari, nonché da esperti di cui al comma 2 e da agenti amministrativi.

2. Se particolari esigenze lo richiedono, possono far parte delle Commissioni anche estranei all'Amministrazione, purché esperti in materia.

3. L'attività delle Commissioni, nominate ai sensi dell'articolo 18 per i singoli Uffici del Libro fondiario, viene coordinata dagli Ispettori provinciali del Libro fondiario territorialmente competenti.

4. A questo fine, per dirimere questioni di sostanziale interesse per ciascuna provincia, oppure ai fini del coordinamento fra le due province, spetta agli



Ispettori, anche su richiesta dei commissari, di pronunciarsi in merito e diramare le opportune direttive, avvalendosi, se del caso, di esperti tavolari, da nominare dalla Giunta regionale. Le Commissioni di informatizzazione sono tenute ad adeguarsi.

#### Art. 20 (Organi)

1. Ogni Commissione è diretta da un commissario scelto dalla Giunta regionale tra i componenti della Commissione che abbiano la qualifica di conservatore del ruolo direttivo del servizio del Libro fondiario con diploma di laurea in giurisprudenza e almeno cinque anni di servizio effettivo, oppure che abbiano la qualifica di conservatore del ruolo direttivo del servizio del Libro fondiario con almeno dieci anni di servizio effettivo, oppure che siano esperti in materia anche estranei all'amministrazione. Gli Ispettori provinciali del Libro fondiario possono rivestire la carica di commissario.

2. Il commissario è pubblico ufficiale.

3. Le funzioni di segretario della Commissione vengono svolte da uno dei componenti della Commissione con la qualifica di aiutante tavolare.

### Sezione II Operazioni preliminari

#### Art. 21 (Avviso)

1. L'inizio dei lavori, come fissato dalla Giunta regionale, viene reso noto dal commissario mediante avviso da pubblicare nel Bollettino Ufficiale della Regione e da tenere esposto per la durata dei lavori all'albo della Pretura, a quello del Comune al quale appartiene il comune catastale oggetto del caricamento e a quello dell'Ufficio tavolare e catastale competente per distretto.

2. L'avviso deve contenere l'indicazione della sede della Commissione.

3. Oltre alla pubblicazione dell'avviso si avrà cura di sensibilizzare, nel modo più opportuno, la popolazione sull'importanza della procedura di informatizzazione.

#### Art. 22 (Lavori di caricamento)

1. Con l'inizio del caricamento dei dati su supporto magnetico può essere disposto il trasferimento del libro maestro in locali diversi da quelli dell'Ufficio del Libro fondiario.

2. Le iscrizioni effettuate nel libro maestro tradizionale durante il periodo di caricamento vanno riprodotte anche in quello informatizzato.

Sezione III  
Dell'oggetto e svolgimento dei lavori

Art. 23 (Caricamento)

1. In fase di informatizzazione le iscrizioni contenute nel libro maestro vanno caricate nella banca dati delle iscrizioni nei limiti e nel tenore conseguente alla nuova gestione del libro maestro nel sistema di elaborazione informatica dei dati. Il caricamento avviene secondo le disposizioni del regolamento di caricamento da emanarsi dalla Giunta regionale.

2. Non vanno caricate le seguenti iscrizioni tavolari:

a) iscrizioni gravanti gli immobili oppure il corpo tavolare che riproducono uno stato tavolare inesatto a causa della mancata disposizione nel decreto tavolare del trasporto di una iscrizione rispettivamente a causa di un analogo errore di trasporto nella esecuzione del decreto tavolare; permane l'applicabilità dell'articolo 104, comma 2 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499;

b) le iscrizioni non più valide oppure prive di oggetto. A questo fine il commissario e la Ripartizione V, Libro fondiario e catasto, devono richiedere a pubblici uffici dichiarazioni oppure documentazioni ai fini suddetti.

3. In fase di informatizzazione le descrizioni di consistenza comprendenti più particelle vengono rielaborate in applicazione del comma 2 dell'articolo 5. A tale fine l'ufficio del catasto competente redige, su richiesta del commissario, gli operati tecnici all'uopo occorrenti. In quanto ne possono derivare effetti legali, devono essere sentite le parti. I risultati dell'udienza vengono messi a verbale assieme alle eventuali dichiarazioni di parte.

4. In applicazione del comma 3 dell'articolo 5, in fase di informatizzazione le particelle edificiali costituenti la proprietà superficiaria vengono iscritte nelle partite del diritto di superficie. A tale fine l'ufficio del catasto competente redige, su richiesta del commissario, gli operati tecnici all'uopo occorrenti.

Sezione IV  
Della procedura di validazione e di rettifica

Art. 24 (Validazione)

1. Completato il progetto del nuovo Libro fondiario con la registrazione nella banca dati delle iscrizioni relative ai libri maestri del comune catastale ed effettuato il controllo di conformità all'articolo 23 delle operazioni di caricamento, il commissario ne dà comunicazione alla Commissione regionale di

revisione istituita presso la Corte d'Appello di Trento la quale provvede ad un controllo anche a campione dei libri maestri caricati, onde accertare se la procedura seguita sia conforme alle norme di legge.

2. Ultimato il controllo, la Commissione regionale di revisione rimette gli atti all'Ufficio tavolare competente.

3. In caso di rilievi la Commissione regionale di revisione invita il commissario ad effettuare, entro il termine fissato dalla Corte d'Appello, gli aggiornamenti, integrazioni e rettifiche necessarie.

4. Il commissario provvede ad aggiornare il progetto del Libro fondiario fino al giorno della sua entrata in vigore. A tale scopo egli riporta nel libro maestro i piombi delle istanze pervenute all'Ufficio tavolare nel periodo in cui il progetto medesimo è rimasto presso la Commissione regionale di revisione e le iscrizioni effettuate nello stesso periodo nel libro maestro tradizionale.

5. In caso di assenza di rilievi oppure ultimate le operazioni di cui ai commi 3) e 4), la Corte d'Appello di Trento, provvede, mediante editto, alla fissazione del giorno a partire dal quale il progetto è da considerarsi come nuovo Libro fondiario automatizzato ed all'avviamento della procedura di rettifica.

6. Nell'editto si indica il comune catastale al quale si riferisce il nuovo Libro fondiario e l'Ufficio tavolare presso il quale può prendersi visione del medesimo.

7. L'editto è pubblicato e comunicato nelle forme e nei modi previsti dall'articolo 21. Dell'avviso è inviata, a cura del commissario, copia alla Ripartizione del Libro fondiario e del Catasto, alla Corte d'Appello, al Commissario del Governo, all'Intendenza di Finanza, alle Amministrazioni regionali e provinciali competenti per territorio, al Comune interessato, al Genio Civile, al Commissario per gli Usi Civili, al Giudice Tutelare del mandamento.

#### Art. 25 (Rettifica)

1. Con l'editto si invitano coloro che ritengono che le iscrizioni caricate al momento dell'entrata in vigore del Libro fondiario convertito non siano state caricate in conformità all'articolo 23, a proporre domanda di rettifica. Le domande di rettifica devono indicare esattamente le iscrizioni non conformi all'articolo 23 oppure quelle omesse e indicare le partite di provenienza. La rettifica comporta anche il caricamento delle iscrizioni omesse e può essere fatta su richiesta di parte, d'ufficio e anche su semplice segnalazione degli interessati; in quest'ultimo caso il conservatore redige un verbale.

2. L'editto deve inoltre contenere l'indicazione dell'Ufficio tavolare al quale devono essere presentate le domande di rettifica.

3. Qualora la rettifica pregiudichi diritti di terzi iscritti in base ad un negozio giuridico successivamente alla informatizzazione del Libro fondiario, essa è ammissibile soltanto se la relativa richiesta viene presentata all'Ufficio del Libro fondiario entro centottanta giorni dall'apertura del Libro fondiario informatizzato oppure se la rettifica viene effettuata d'ufficio entro lo stesso termine.

#### Art. 26 (Trattazione delle domande di rettifica)

1. Sulle domande di rettifica, presentate ai sensi dell'articolo 25, il giudice tavolare decide sulla base di un confronto fra le iscrizioni contenute nei libri maestri posti fuori uso e nei libri maestri meccanizzati.

2. Il decreto del giudice tavolare costituisce titolo per la corrispondente iscrizione nel Libro fondiario informatizzato.

### Sezione V

#### Procedura successiva

#### Art. 27 (Trattazione delle domande tavolari)

1. Per gli atti inevasi al momento dell'entrata in vigore del Libro fondiario informatizzato, nonché per quelli pervenuti durante il periodo di cui al comma 3 dell'articolo 25, si provvede ad una verifica con lo stato tavolare del libro maestro cartaceo. All'occorrenza si procede alla rettifica ai sensi dell'articolo 25.

2. Le iscrizioni relative alle domande tavolari non ancora evase alla data dell'entrata in vigore del Libro fondiario informatizzato, vengono eseguite direttamente nel nuovo Libro fondiario.

3. Per il Libro fondiario di un comune catastale informatizzato il giudice tavolare dispone d'ufficio, con decreto, la rettifica di quelle iscrizioni, che per effetto della successiva entrata in vigore del Libro fondiario informatizzato di altro comune catastale, devono essere nuovamente elaborate per il necessario allineamento con la struttura della base dati. Questo vale in particolare per le iscrizioni di servitù, di ipoteche simultanee e di proprietà congiunta con la proprietà di altro corpo tavolare. Se la rettifica può importare qualche effetto legale, il giudice tavolare deve sentire le parti.

Art. 28 (Libri maestri posti fuori uso)

1. I libri maestri caricati e posti fuori uso in seguito alla trasposizione dei dati su supporto magnetico e gli atti relativi alle operazioni per la formazione del Libro fondiario informatizzato sono conservati presso l'Ufficio tavolare competente.

CAPO V

Disposizioni finali

Art. 29 (Diritti)

1. Entro il termine di centottanta giorni dall'apertura del Libro fondiario informatizzato le copie non autenticate del Libro fondiario informatizzato e gli estratti tavolari e le copie del libro maestro vigente prima della informatizzazione sono esenti da diritti tavolari.

Art. 30 (Indennità)

1. In considerazione dei compiti svolti dai commissari di cui all'articolo 20, comma 1, ed al rilevante grado di responsabilità connesso con detti compiti, è istituita una indennità da attribuire agli stessi, il cui ammontare è stabilito dalla contrattazione collettiva ed è proporzionato alla effettiva quantità di lavoro svolto ed alla qualità della stessa. Detta indennità può essere cumulata con l'indennità di direzione eventualmente già attribuita.

2. La misura dei compensi spettanti agli esperti esterni all'Amministrazione regionale di cui al comma 2 dell'articolo 19 è stabilita con deliberazione della Giunta regionale.

3. L'amministrazione stipula polizze assicurative per il personale per rischi da responsabilità civile verso terzi, nonché per qualsiasi altro rischio connesso alle mansioni previste dalla presente legge, ivi comprese eventuali conseguenze derivanti da azioni giudiziarie promosse da terzi.

Art. 31 (Norma finanziaria)

1. Per le finalità di cui all'articolo 30 è previsto un onere di lire 175 milioni, in ragione d'anno, a decorrere dal 1999 e fino al 2005.

2. Alla spesa di lire 175 milioni, gravante sull'esercizio 1999, si provvede mediante utilizzo delle disponibilità del fondo globale iscritto al capitolo 670 del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario medesimo. Per gli esercizi successivi si provvederà con legge di bilancio, ai sensi dell'articolo 7 e nei

limiti previsti dall'articolo 14 della legge regionale 9 maggio 1991, n. 10, recante norme in materia di bilancio e sulla contabilità generale della Regione.

Art. 32 (Abrogazione di norma)

1. L'articolo 21 ter della legge regionale 8 maggio 1982, n. 6, introdotto dall'articolo 3 della legge regionale 16 maggio 1991, n. 12, è abrogato.

Art. 33 (Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

LEGGE REGIONALE 17 APRILE 2003, N. 3  
(B.U.R. N. 17 DEL 29 APRILE 2003)  
DELEGA DI FUNZIONI AMMINISTRATIVE  
ALLE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E DI BOLZANO

Art. 1

1. A decorrere dal 1° febbraio 2004, sono delegate alla Provincia autonoma di Bolzano le funzioni amministrative della Regione Trentino-Alto Adige in materia di camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura; di sviluppo della cooperazione e vigilanza sulle cooperative; di enti di credito fondiario e di credito agrario, di casse di risparmio e di casse rurali, di aziende di credito a carattere regionale; di impianto e tenuta dei libri fondiari. A decorrere dal 1° agosto 2004, sono delegate alla Provincia autonoma di Trento le funzioni amministrative della Regione Trentino-Alto Adige in materia di camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura; di sviluppo della cooperazione e vigilanza sulle cooperative; di enti di credito fondiario e di credito agrario, di casse di risparmio e di casse rurali, di aziende di credito a carattere regionale; di impianto e tenuta dei libri fondiari. Con decorrenza 1° settembre 2004 sono trasferite alle Province autonome di Trento e di Bolzano le deleghe delle funzioni statali in materia di catasto fondiario e urbano e ciò ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 280.

2. D'intesa tra il Presidente della Regione e delle Province autonome di Trento e di Bolzano sono definiti i provvedimenti occorrenti per rendere operative le deleghe di cui al comma 1, anche per quanto riguarda quelli relativi ai trasferimenti alle Province autonome di personale regionale e di immobili re-

gionali che si rendessero necessari. L'inquadramento giuridico ed economico del personale trasferito alle Province autonome di Trento e Bolzano viene determinato con le due Province, previa intesa con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative del personale regionale.

LEGGE REGIONALE 26 SETTEMBRE 2014, N. 8  
(B.U.R. N. 39 DEL 30 SETTEMBRE 2014)  
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI LIBRO FONDIARIO

Art. 1 (Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 14 agosto 1999, n. 4 e successive modificazioni – Informatizzazione del libro fondiario)

1. All'articolo 3 della legge regionale 14 agosto 1999, n. 4 e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo il comma 1 è aggiunto il seguente comma:

*“1-bis. Le domande di iscrizioni nel libro fondiario, corredate della relativa documentazione, possono essere presentate con procedure telematiche. Con decreto del Presidente della Regione sono fissate le specifiche tecniche relative alle informazioni da trasmettere telematicamente, le modalità tecniche per la trasmissione dei dati, l'orario di funzione del servizio telematico e le ipotesi di sospensione dello stesso, la definizione e la regolamentazione dell'irregolare funzionamento del servizio telematico, le modalità di pagamento telematico e le modalità di comunicazione sullo stato di esecuzione della domanda. È demandata a ciascuna Provincia autonoma la fissazione della progressiva attivazione del servizio, anche limitatamente a determinati soggetti, a particolari tipologie di atti e/o singoli comuni catastali.”;*

b) il testo tedesco del primo periodo del comma 3 viene sostituito come segue:

*„Die in den Grundbuchseinlagen mit dem alleinigen Namen des Vaters oder generell mit unvollständigen oder falschen meldeamtlichen Daten oder Bezeichnungen vermerkten Angaben der Rechtsträger werden auf der Grundlage der bei der Einreichung von Grundbuchsunterlagen vorgelegten Unterlagen ergänzt bzw. richtiggestellt, sowie mit der Steuernummer bzw. mit der Mehrwertsteuernummer – sofern diese fehlen – versehen.“*

c) dopo il primo periodo del comma 3 viene aggiunto il seguente periodo:

*“In caso di sola mancanza del numero di codice fiscale oppure della partita IVA i dati dei soggetti possono essere integrati anche sulla base del numero di codice fiscale oppure della partita IVA contenuto nell’anagrafe tributaria ed ottenuto mediante le modalità di accesso disponibili.”*

Art. 2 [Modifica del comma 3 dell’articolo 6 della legge regionale 13 novembre 1985, n. 6 (Normativa del Catasto fondiario e disciplina dei tipi di frazionamento)]

1. Nel comma 3 dell’articolo 6 della legge regionale 13 novembre 1985, n. 6, le parole: *“che viene conservato presso l’ufficio, e sulle copie autentiche richieste, due delle quali da utilizzare nei procedimenti tavolare e catastale”* sono sostituite dalle parole: *“che viene inserito nella raccolta dei tipi di frazionamento nella banca dati integrata Libro fondiario/Catasto fondiario, e sulla copia autentica che viene restituita alla parte. Ai sensi dell’articolo 87 della legge tavolare il tipo di frazionamento inserito nella banca dati integrata Libro fondiario/Catasto fondiario può essere richiamato nella domanda tavolare, indicando i suoi dati identificativi (numero di protocollo, anno, ufficio del catasto che lo approva)”*.

Art. 3 [Modifica del comma 1 dell’articolo 14 della legge regionale 8 novembre 1950, n. 17 (Legge istitutiva dell’Ufficio del Libro Fondiario della Regione Trentino-Alto Adige)]

1. Nel comma 1 dell’articolo 14 della legge regionale 8 novembre 1950, n. 17, dopo le parole *“Le domande di iscrizione tavolare vanno presentate”* è inserita la parola: *“esclusivamente”*.

Art. 4 (Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.



## FONTI DI DIRITTO AUSTRIACO

### BUNDESGESETZ VOM 2. FEBER 1955 (BGBl. NR. 39/1955 NR: GP VII RV 382 AB 436 S. 60. BR S. 90) GESAMTE RECHTSVORSCHRIFT ÜBER DIE GRUNDBÜCHER - (ALLGEMEINES GRUNDBUCHSGESETZ 1955; GBG)

#### ERSTES HAUPTSTÜCK Von den Grundbüchern im allgemeinen

§ 1. Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung.

§ 2. (1) Das Hauptbuch wird aus den Grundbuchseinlagen gebildet.

(2) Die Grundbuchseinlagen sind bestimmt zur Eintragung:

1. der Grundbuchskörper und ihrer Änderungen;
2. der sich auf die Grundbuchskörper beziehenden dinglichen Rechte und ihrer Änderungen.

§ 3. (1) Jeder Grundbuchskörper ist als ein Ganzes zu behandeln.

(2) Sein Umfang kann nur durch die grundbücherliche Ab- und Zuschreibung von einzelnen Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen geändert werden.

(3) Wenn alle in einer Grundbuchseinlage eingetragenen Liegenschaften abgeschrieben worden sind (§ 11) oder wenn sie aufgehört haben, ein Gegenstand des Grundbuches zu sein, ist die Einlage zu löschen.

§ 4. Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte (§ 9) wird nur durch ihre Eintragungen in das Hauptbuch erwirkt.

§ 5. In das Hauptbuch sind die wesentlichen Bestimmungen der bürgerlichen Rechte einzutragen. Lassen sie eine kurze Fassung nicht zu, so ist im Hauptbuch eine Berufung auf die genau zu bezeichnenden Stellen der Urkunden, die der Eintragung zugrunde liegen, mit der Wirkung zulässig, daß die bezogenen Stellen als im Hauptbuch eingetragen anzusehen sind.

§ 6. (1) Von jeder Urkunde, auf Grund deren eine bücherliche Eintragung vorgenommen wird, ist bei dem Grundbuch eine beglaubigte Abschrift zurückzubehalten.

(2) Diese Abschriften bilden die Urkundensammlung.

§ 7. (1) Das Grundbuch ist öffentlich.

(2) Jedermann kann das Grundbuch in Gegenwart eines Grundbuchsbeamten einsehen und Abschriften oder Auszüge daraus erheben; der Grundbuchsführer hat sie zu erteilen.

## ZWEITES HAUPTSTÜCK

### Von den bücherlichen Eintragungen

#### Erster Abschnitt

#### Von den Eintragungen im allgemeinen

##### 1. Arten der Eintragung.

§ 8. Die grundbücherlichen Eintragungen sind:

1. Einverleibungen (unbedingte Rechtserwerbungen oder Löschungen - Intabulationen oder Extabulationen), die ohne weitere Rechtfertigung oder

2. Vormerkungen (bedingte Rechtserwerbungen oder Löschungen - Pränotationen), die nur unter der Bedingung ihrer nachfolgenden Rechtfertigung die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung oder Erlöschung bücherlicher Rechte bewirken, oder

3. bloße Anmerkungen.

##### 2. Gegenstand der Einverleibung oder Vormerkung.

§ 9. Im Grundbuch können nur dingliche Rechte und Lasten, ferner das Wiederkaufs- und das Vorkaufsrecht (§§ 1070 und 1073 ABGB.) sowie das Bestandrecht (§ 1095 ABGB.) eingetragen werden.

##### Besondere Bestimmungen in Ansehung

##### a) des Eigentumsrechtes:

§ 10. Das Miteigentum an den zu einem Grundbuchskörper gehörigen Liegenschaften kann, sofern nicht besondere Vorschriften eine Ausnahme zulassen,

sen, nur nach Anteilen, die im Verhältnisse zum Ganzen bestimmt sind, zum Beispiel zur Hälfte, zu einem Drittel, eingetragen werden.

§ 11. Eintragungen zur Erwerbung des Eigentumes einzelner Bestandteile eines Grundbuchskörpers sind nur nach den Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, zulässig.

b) der Dienstbarkeiten und Reallasten:

§ 12. (1) Bei Dienstbarkeiten und Reallasten muß Inhalt und Umfang des einzutragenden Rechtes möglichst bestimmt angegeben werden; einer Angabe des Geldwertes bedarf es nicht.

(2) Sollen Dienstbarkeiten auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sein, so müssen diese genau bezeichnet werden.

c) des Pfandrechtes:

§ 13. (1) Das Pfandrecht kann entweder auf einen ganzen Grundbuchkörper oder bei Miteigentum auf den Anteil eines jeden Miteigentümers, dagegen nicht auf einzelne Bestandteile eines Grundbuchkörpers oder auf einen Teil des einem Miteigentümer im Grundbuche zugeschriebenen Anteiles eingetragen werden.

(2) Die Übertragung einer Hypothekarforderung und die Erwerbung des Afterpfandrechtes ist zulässig an der ganzen Forderung sowie an einem verhältnismäßig oder ziffermäßig bestimmten Teile.

§ 14. (1) Das Pfandrecht kann nur für eine ziffermäßig bestimmte Geldsumme eingetragen werden. Bei einer verzinslichen Forderung muß auch die Höhe der Zinsen eingetragen werden.

(2) Sollen Forderungen, die aus einem gegebenen Kredite, aus einer übernommenen Geschäftsführung oder aus dem Titel der Gewährleistung oder des Schadenersatzes entstehen können, pfandrechtlich sichergestellt werden, so ist in der Urkunde, auf Grund derer die Eintragung vorgenommen werden soll, ein Höchstbetrag anzugeben, bis zu dem der Kredit oder die Haftung reichen soll.

(3) Fehlt die Angabe dieses Betrages in der Urkunde, so muß er in dem Ansuchen ausgedrückt werden.

(4) Hält sich im letzteren Falle der, gegen den die Eintragung erwirkt wird, dadurch beschwert, daß ein zu großer Betrag zur Eintragung angegeben wurde, so kann er innerhalb der ihm zustehenden Rekursfrist seine Verminderung

verlangen. Das Gericht, von dem die Eintragung bewilligt worden ist, hat darüber nach Einvernehmung der Parteien zu erkennen und den Betrag nach billigem Ermessen festzusetzen.

§ 15. (1) Das Pfandrecht kann für dieselbe Forderung ungeteilt auf zwei oder mehrere Grundbuchkörper oder Hypothekarforderungen eingetragen werden (Simultanhypothek).

(2) Der Gläubiger ist in solchen Fällen berechtigt, die Bezahlung der ganzen Forderung aus jeder einzelnen Pfandsache zu verlangen.

§ 16. Das für eine Forderung erworbene Pfandrecht kommt, abgesehen von besonderen Bestimmungen, auch den Prozeß- und Exekutionskosten zu.

§ 17. Dreijährige Rückstände von Zinsen, die aus einem Vertrag oder aus dem Gesetze gebühren, genießen gleichen Rang mit dem Kapital.

§ 18. Den drei Jahre rückständigen Ansprüchen auf jährliche Renten, Unterhaltsgelder und andere wiederkehrende Zahlungen gebührt der gleiche Rang, der dem Bezugsrechte selbst zukommt.

d) der Bestandrechte:

§ 19. Bei Einverleibung oder Vormerkung von Bestandrechten ist die Angabe einer Summe zur Sicherstellung eines allfälligen Schadenersatzes (§ 1121 ABGB.) nicht notwendig.

3. Gegenstand der Anmerkung.

§ 20. Die grundbücherlichen Anmerkungen können erfolgen:

a) zur Ersichtlichmachung persönlicher Verhältnisse, insbesondere von Beschränkungen der Vermögensverwaltung, mit der Rechtsfolge, daß, wer immer in der betreffenden Grundbuchseinlage eine Eintragung erwirkt, sich auf die Unkenntnis dieser Verhältnisse nicht berufen kann; zum Beispiel die Anmerkung der Minderjährigkeit, der Bestellung eines Sachwalters, des Eintritts der Volljährigkeit, der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder

b) zur Begründung bestimmter, nach den Vorschriften dieses oder eines anderen Gesetzes damit verbundener Rechtswirkungen, wie zum Beispiel die Anmerkung der Rangordnung, der Abschreibung von Grundstücken, der Simultanhaftung, der Aufkündigung einer Hypothekarforderung, der Streitanhängigkeit, der Zwangsverwaltung, der Erteilung des Zuschlages.

#### 4. Bücherlicher Vormann.

§ 21. Eintragungen sind nur wider den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechtes, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird.

§ 22. Ist eine Liegenschaft oder ein bürgerliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden, so kann der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, daß die bürgerliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde. Ist eine Hypothekarforderung, die außerbücherlich auf einen Dritten übergegangen ist, getilgt worden, so kann der Schuldner die Löschung des Pfandrechtes ohne vorhergehende Eintragung der außerbücherlichen Übertragung begehren.

§ 23. Wird ein zu einer Verlassenschaft gehöriges unbewegliches Gut oder bürgerliches Recht veräußert, so ist dem Erwerber die Eintragung seines Rechtes unmittelbar nach dem Erblasser zu bewilligen.

§ 24. Inwiefern Gläubiger eines Erben die Sicherstellung auf die ihm angefallenen Liegenschaften oder Forderungen des Erblassers erwirken können, bestimmt § 822 ABGB.

§ 25. Inwiefern grundbücherliche Rechte noch nach der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens erworben werden können, bestimmt die Insolvenzordnung.

#### 5. Urkunden.

§ 26. (1) Einverleibungen und Vormerkungen können nur auf Grund von Urkunden bewilligt werden, die in der zu ihrer Gültigkeit vorgeschriebenen Form ausgefertigt sind.

(2) Diese Urkunden müssen, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechtes handelt, einen gültigen Rechtsgrund enthalten.

§ 27. (1) Die Urkunden, auf Grund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll, müssen frei von solchen sichtbaren Mängeln sein, durch die ihre Glaubwürdigkeit geschwächt wird, und, wenn sie aus mehreren Bogen bestehen, so geheftet sein, daß kein Bogen unterschoben werden kann. Sie müssen

ferner einwandfrei lesbar und zur Aufnahme in die Urkundendatenbank (§ 2 Abs. 4 GUG) geeignet sein.

(2) Sie müssen auch eine solche Bezeichnung der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden können; bei natürlichen Personen muss das Geburtsdatum angegeben werden, bei Rechtsträgern, die im Firmenbuch eingetragen sind, die Firmenbuchnummer, und bei inländischen Vereinen die Vereinsregisterzahl (ZVR-Zahl).

(3) Diese Urkunden müssen überdies die Angabe des Ortes, Tages, Monats und Jahres der Ausfertigung der Urkunde enthalten.

#### 6. Wirkung der Eintragung.

§ 28. Inwiefern Rechte, die dritte Personen im Vertrauen auf die öffentlichen Bücher erwerben, angefochten werden können, wird in den §§ 63 ff. bestimmt.

#### 7. Rangordnung.

§ 29. (1) Die Rangordnung einer Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem die Eingabe bei dem Grundbuchsgericht eingelangt ist (§§ 438, 440 ABGB.).

(2) Eintragungen, die infolge gleichzeitig eingelangter Eingaben vorgenommen worden sind, stehen untereinander in gleicher Rangordnung (§ 103).

#### 8. Vorrangseinräumung.

§ 30. (1) Durch Einverleibung oder Vormerkung der Vorrangseinräumung kann die Rangordnung der auf einer Liegenschaft verbücherten Rechte geändert werden. Dazu bedarf es der Einwilligung des zurücktretenden und des vortretenden Berechtigten, ferner, wenn das zurücktretende Recht eine Hypothek ist, des Eigentümers und, wenn es mit dem Recht eines Dritten belastet ist, auch dessen Zustimmung. Umfang und Rang der übrigen verbücherten Rechte werden dadurch nicht berührt.

(2) Das vortretende Recht erhält ohne Beschränkung die Rangstelle des zurücktretenden, wenn es bücherlich unmittelbar auf dieses folgt oder ihm der Vorrang auch von allen Zwischenberechtigten eingeräumt wird.

(3) Hat eine Vorrangseinräumung zwischen nicht unmittelbar aufeinanderfolgenden Rechten ohne Zustimmung der Zwischenberechtigten stattgefunden,

so wird dem vortretenden Recht im Umfang und nach der Beschaffenheit des zurücktretenden dessen Rang erworben.

(4) Das vortretende Recht geht, wenn nichts anderes vereinbart ist, dem zurücktretenden Recht auch an seiner ursprünglichen Stelle vor.

(5) Treten mehrere Rechte infolge einer gleichzeitig verbücherten Vorrangseinräumung an die Stelle eines anderen, so geht an dieser Stelle, wenn nichts anderes vereinbart ist, das bis dahin im Range frühere vor.

(6) Nachträgliche Änderungen im Bestand oder Umfang des zurücktretenden Rechtes üben, wenn nichts anderes vereinbart ist, auf den Rang des vortretenden Rechtes keinen Einfluß.

## Zweiter Abschnitt Von der Einverleibung

§ 31. (1) Die Einverleibung (§ 8 Z 1) kann nur auf Grund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält.

(2) Die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschrift auf einer Privaturkunde ist nicht erforderlich, wenn diese Urkunde mit der genehmigenden Erklärung einer Behörde des Bundes oder eines Landes versehen ist, die berufen erscheint, die Interessen desjenigen wahrzunehmen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll.

(3) Die Beglaubigung ausländischer Urkunden wird durch Staatsverträge geregelt. Urkunden, die von der österreichischen Vertretungsbehörde, in deren Sprengel die Urkunde errichtet oder beglaubigt worden ist, oder von der inländischen Vertretungsbehörde des Staates, in dem die Urkunde errichtet oder beglaubigt worden ist, beglaubigt sind, bedürfen keiner weiteren Beglaubigung.

(4) Besteht weder für den Staat, in dem die ausländische Urkunde ausgestellt wurde, eine österreichische Vertretungsbehörde noch für Österreich eine Vertretungsbehörde dieses Staates, so kann das Bundesministerium für Justiz von der nach den bestehenden Vorschriften erforderlichen diplomatischen Beglaubigung (Abs. 3) Nachsicht erteilen.

(5) Das gleiche gilt, wenn die Einholung einer Beglaubigung nach Abs. 3 infolge außergewöhnlicher Verhältnisse unmöglich ist oder doch auf erhebliche Schwierigkeiten stößt.

(6) Auf Grund von Urkunden eines Machthabers kann eine Einverleibung gegen den Machtgeber überdies nur dann bewilligt werden, wenn die von diesem ausgefertigte Vollmacht entweder auf das bestimmte Geschäft lautet oder nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen um die Einverleibung ausgestellt ist oder eine Vorsorgevollmacht im Sinn des § 284f ABGB ist.

§ 32. (1) Privaturkunden, auf Grund deren eine Einverleibung stattfinden soll, müssen außer den Erfordernissen der §§ 26, 27 enthalten:

- a) die genaue Angabe der Liegenschaft oder des Rechtes, in betreff deren die Einverleibung erfolgen soll;
- b) die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, daß er in die Einverleibung einwillige.

(2) Diese Erklärung kann auch in einer besonderen Urkunde oder in dem Grundbuchsgesuch abgegeben werden. In solchen Fällen muß aber die Urkunde oder das Gesuch, in dem die Erklärung enthalten ist, mit den Erfordernissen zur Einverleibung versehen sein.

§ 33. (1) Öffentliche Urkunden, auf Grund deren Einverleibungen stattfinden können, sind:

- a) die über Rechtsgeschäfte von einer öffentlichen Behörde oder von einem Notar innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse aufgenommenen Urkunden, wenn sie mit den im § 32 vorgeschriebenen Erfordernissen versehen sind;
- b) die von den Gerichten oder anderen dazu berechtigten Behörden oder Personen aufgenommenen exekutionsfähigen Vergleiche;
- c) Zahlungsaufträge über gesetzliche Gebühren und Beiträge sowie Ausweise über rückständige Steuern und öffentliche Abgaben, insoweit sie nach den bestehenden Gesetzen vollziehbar sind;
- d) andere Urkunden, die die Eigenschaft eines gerichtlich vollziehbaren Ausspruches einer öffentlichen Behörde haben. Dahin gehören insbesondere rechtskräftige Erkenntnisse, Beschlüsse über bücherliche Einverleibungen und Löschungen zur Ausführung des Verteilungsbeschlusses (§ 237 EO), Amtsbestätigungen über die freiwillige Versteigerung einer Liegenschaft, die Einantwortungsbeschlüsse und Amtsbestätigungen der Verlassenschaftsgerichte



(§§ 178 und 182 AußStrG) sowie Europäische Nachlasszeugnisse und Erbenbescheinigungen von Behörden, die nach der EuErbVO zu ihrer Ausstellung zuständig sind.

(2) Das Bundesministerium für Justiz ist berechtigt zu erklären, ob und unter welchen Voraussetzungen Einverleibungen auf Grund ausländischer Urkunden stattfinden können, die am Ort ihrer Errichtung als öffentliche Urkunden gelten. Die Erklärung ist für die Gerichte bindend.

§ 34. (1) In geringfügigen Grundbuchssachen wird das zum Zweck einer grundbücherlichen Einverleibung vorgeschriebene Erfordernis der gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung der Unterschriften einer Privaturkunde durch die Mitfertigung von zwei glaubwürdigen Personen als Zeugen ersetzt, wenn die Einverleibung in dem einem Gerichtshof erster Instanz zugewiesenen Sprengel, in dem die Urkunde errichtet worden ist, vorgenommen werden soll. Die Zeugen haben die Unterschrift ihres Vor- und Zunamens, die Angabe ihres Gewerbes oder ihrer Beschäftigung, ihres Wohnortes, Alters sowie die Erklärung eigenhändig beizusetzen, daß ihnen der, dessen Unterschrift sie als echt bestätigen, persönlich bekannt sei.

(2) Die Bestimmungen des Abs. 1 finden keine Anwendung:

1. auf landtäfliche Urkunden;
2. auf Vollmachten;
3. auf Urkunden, in denen der Betrag einer Forderung oder der Preis oder der Wert einer Liegenschaft oder eines Rechtes überhaupt nicht bestimmt ist oder in denen die angegebene Summe ohne Zinsen und Nebengebühren den Betrag von 600 Euro übersteigt.

### Dritter Abschnitt Von der Vormerkung

a) Zulässigkeit.

§ 35. Wenn die beigebrachte Urkunde nicht alle in den §§ 31 bis 34 festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (§§ 26, 27) zur grundbücherlichen Eintragung besitzt, kann auf Grund der Urkunde die Vormerkung (§ 8 Z 2) bewilligt werden.

§ 36. Die Vormerkung zur Erwirkung des Pfandrechtes findet nur dann statt, wenn sowohl die Forderung als auch der Rechtsgrund zum Pfandrecht hinlänglich bescheinigt sind.

§ 37. Die Vormerkung des Wiederkaufs-, Vorkaufs- und Bestandrechtes findet nur dann statt, wenn sowohl der Bestand des Rechtes als die Einwilligung zur Eintragung hinlänglich bescheinigt sind.

§ 38. Die Vormerkung findet statt:

a) auf Grund gerichtlicher Erkenntnisse erster oder höherer Instanz, durch die das dingliche Recht zwar unbedingt zugesprochen oder abgesprochen wird, die aber noch nicht in Rechtskraft erwachsen sind;

b) auf Grund gerichtlicher Verfügungen, wodurch die Vormerkung als Exekution zur Sicherstellung bewilligt wird;

c) auf Grund des Einschreitens öffentlicher Behörden in Fällen, wenn diese nach ihrem Wirkungskreise berufen sind, von Amts wegen die pfandweise Sicherstellung von Ansprüchen des Bundes oder eines Landes zu verfügen.

§ 39. Wird der Betrag einer Hypothekarschuld, die aus einem der im § 1425 ABGB. erwähnten Gründe dem Gläubiger nicht gezahlt werden kann oder rücksichtlich deren dieser dem Zahler nach § 1422 ABGB. erst seine Rechte abzutreten hat, gerichtlich erlegt, so findet gegen Beibringung der Amtsurkunde über den gerichtlichen Erlag die Vormerkung zum Zweck der Löschung oder zum Zweck der Übertragung der Forderung auf den Zahler statt.

b) Rechtfertigung.

§ 40. Jede Vormerkung begründet die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung oder Aufhebung des dinglichen Rechtes nur unter der Bedingung ihrer Rechtfertigung und nur in dem Umfang, in dem die Rechtfertigung erfolgt.

§ 41. Die Rechtfertigung erfolgt:

a) auf Grund einer zur Einverleibung geeigneten Erklärung dessen, gegen den die Vormerkung bewirkt worden ist;

b) in den Fällen des § 38 durch den Ausweis über den Eintritt der Exekutionsfähigkeit des vorgemerkten gerichtlichen Erkenntnisses oder durch das rechtskräftige Erkenntnis der zuständigen Behörde, die über den Bestand des sichergestellten Anspruches zu entscheiden hat;

c) durch ein von dem zuständigen Gericht im Prozeßwege gefälltes Erkenntnis gegen die Person, wider die die Vormerkung erwirkt worden ist.

§ 42. (1) Muß die Rechtfertigung im Prozeßwege geschehen, so ist die Klage binnen 14 Tagen nach dem Tage der Zustellung des Vormerkungsbeschlusses von dem Vormerkungswerber bei dem zuständigen Gerichte zu erheben.

(2) In dem Rechtfertigungsprozeß hat der Kläger den Rechtsgrund zum Erwerb des angesprochenen bürgerlichen Rechtes, daher hinsichtlich eines vorgemerkten Pfandrechtes nicht nur die Richtigkeit der Forderung, sondern auch den Rechtsgrund zur Erwerbung des Pfandrechtes und dessen Umfang darzutun. Dem Beklagten steht frei, alle seine Einwendungen gegen den Bestand des bürgerlichen Rechtes selbst dann anzubringen, wenn er gegen den Beschluß, wodurch die Vormerkung bewilligt worden ist, den Rekurs nicht oder ohne Erfolg ergriffen haben sollte.

§ 43. (1) Die Frist zur Erhebung der Rechtfertigungsklage ist in dem Vormerkungsbeschluß auszudrücken. Sie kann aus erheblichen Gründen verlängert werden.

(2) Das Fristgesuch ist bei dem Grundbuchsgericht zu überreichen und nach der Zivilprozeßordnung zu behandeln.

§ 44. Ist zur Zeit der Überreichung des Ansuchens um Vormerkung der Prozeß über den Bestand des vorgemerkten Rechtes schon anhängig, so bedarf es, solange nach den Bestimmungen der Zivilprozeßordnung das Begehren auch noch auf die Rechtfertigung der Vormerkung ausgedehnt werden darf, keiner besonderen Rechtfertigungsklage.

§ 45. (1) Unterbleibt die Rechtfertigung, so kann der, gegen den die Vormerkung bewilligt worden ist, um deren Löschung ansuchen.

(2) Liegt dem Grundbuchsgericht vor, daß die Rechtfertigungsklage rechtzeitig erhoben oder die Frist zur Rechtfertigung am Tage der Überreichung des Löschungsgesuches offengehalten ist, so hat es das Löschungsgesuch abzuweisen. Liegt dies nicht vor, so ist eine Tagsatzung auf kurze Zeit anzuordnen, bei der der Vormerkungswerber den Beweis, daß die Frist zur Rechtfertigung offengehalten oder die Klage rechtzeitig erhoben worden ist, zu liefern hat, widrigens die Löschung der Vormerkung zu bewilligen ist.

(3) Die Rechtfertigungsklage ist als rechtzeitig erhoben anzusehen, wenn sie, obgleich nach Ablauf der hiefür bestimmten Frist, doch noch vor Überreichung des Löschungsgesuches oder doch an dem nämlichen Tage erhoben worden ist.

§ 46. (1) Wird die Vormerkung für gerechtfertigt erkannt, so ist auf Ansuchen des Beteiligten die Rechtfertigung nach Maßgabe des rechtskräftigen Erkenntnisses im Grundbuch einzutragen.

(2) Wird dagegen die Vormerkung nicht für gerechtfertigt erkannt, so ist sie auf Ansuchen des Beteiligten auf Grund des rechtskräftigen Erkenntnisses zu löschen.

§ 47. Ist die Vormerkung deshalb gelöscht worden, weil dem Kläger das vorgemerkte Recht endgültig aberkannt oder die Vormerkung nicht für gerechtfertigt erklärt worden ist oder weil der, der sie erwirkt hat, unbedingt darauf verzichtet hat, so ist jede in der Folge auf Grund der nämlichen Urkunde abermals angesuchte Vormerkung desselben Rechtes entweder von Amts wegen abzuweisen oder, wenn dies unterblieben und abermals eine Vormerkung vorgenommen worden ist, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald der Gegner anzeigt, daß sie schon einmal gelöscht worden ist.

§ 48. (1) Ist dagegen die Vormerkung nur aus dem Grunde gelöscht worden, weil die Rechtfertigungsklage nicht in gehöriger Zeit angebracht worden ist, so kann zwar abermals eine Vormerkung angesucht werden; diese äußert jedoch ihre rechtliche Wirksamkeit erst von dem Zeitpunkte der Überreichung des neuen Gesuches.

(2) Auch steht dem Eigentümer der Liegenschaft oder des bürgerlichen Rechtes frei, auf Feststellung des Nichtbestehens des vorgemerkt gewesenen Rechtes zu klagen und im Fall eines günstigen Erkenntnisses durch dessen Anmerkung im Grundbuch einer wiederholten Bewilligung der Vormerkung vorzubeugen.

§ 49. (1) Wenn gegen den, der als Eigentümer einer Liegenschaft einverleibt ist, die Vormerkung des Eigentumsrechtes bewirkt worden ist, können sowohl gegen den einverlebten als gegen den vorgemerkten Eigentümer weitere Eintragungen zwar bewilligt werden, doch hängt deren rechtlicher Bestand davon ab, ob die Vormerkung des Eigentumsrechtes gerechtfertigt wird oder nicht.

(2) Wird die Vormerkung gerechtfertigt, so sind bei Eintragung der Rechtfertigung zugleich alle Eintragungen von Amts wegen zu löschen, die gegen den einverleibten Eigentümer nach dem Einlangen desjenigen Einschreitens erwirkt worden sind, auf das das Eigentumsrecht vorgemerkt worden ist.

(3) Wird dagegen die Vormerkung des Eigentumsrechtes gelöscht, so sind zugleich alle in bezug auf diese Vormerkung vorgenommenen Eintragungen von Amts wegen zu löschen.

(4) Diese Bestimmungen sind auch auf den Fall anzuwenden, daß gegen den Besitzer einer pfandrechtlich sichergestellten Forderung eine Vormerkung ihrer Übertragung auf eine andere Person bewirkt worden ist.

§ 50. (1) Ist die Löschung eines Rechtes nur vorgemerkt worden, so können in Hinsicht desselben zwar weitere Eintragungen, zum Beispiel von Afterpfandrechten oder Zessionen, bewilligt werden; doch hängt der rechtliche Bestand davon ab, ob die Vormerkung der Löschung gerechtfertigt wird oder nicht.

(2) Wird die Vormerkung gerechtfertigt, so sind bei der Eintragung der Rechtfertigung zugleich alle Eintragungen von Amts wegen zu löschen, die hinsichtlich des nunmehr gelöschten Rechtes mittlerweile bewilligt worden sind.

§ 51. (1) Wenn auf einer Hypothekarforderung zur Zeit, als ihre Löschung begehrt wird, noch Afterpfandrechte haften, darf die Löschung der Forderung nur mit dem Beisatz bewilligt werden, daß ihre Rechtswirkung in Ansehung der Afterpfandrechte erst mit deren Löschung einzutreten hat.

(2) Weitere Eintragungen auf diese Hypothekarforderung dürfen, wenn die Löschung einverleibt worden ist, nicht mehr bewilligt werden; ist die Löschung bloß vorgemerkt worden, so können diese nur mit der Rechtswirkung des § 50 erfolgen.

#### Vierter Abschnitt Von der Anmerkung

##### 1. Anmerkung persönlicher Verhältnisse.

§ 52. Die Anmerkung der im § 20 lit. a erwähnten Verhältnisse sowie die Löschung dieser Anmerkung erfolgt auf Ansuchen der Beteiligten, ihrer ge-

setzlichen Vertreter oder der hiezu berufenen Gerichte auf Grund beweismächtigender Urkunden.

## 2. Anmerkung der Rangordnung.

§ 53. (1) Der Eigentümer ist berechtigt, die bücherliche Anmerkung für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung zu verlangen, um die bücherliche Rangordnung vom Zeitpunkte dieses Ansuchens für die infolge dieser Veräußerung oder Verpfändung einzutragenden Rechte zu begründen. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Verpfändung für eine Schuld, deren Betrag anzugeben ist, oder für einen Höchstbetrag (§ 14 Abs. 2) erfolgt und ob die Urkunde, auf Grund deren die aus der Veräußerung oder Verpfändung sich ergebenden Rechte eingetragen werden sollen, vor oder nach dem Ansuchen um die Anmerkung errichtet worden ist. Auf Antrag ist in die Anmerkung der beabsichtigten Verpfändung die Bedingung aufzunehmen, daß die Eintragung eines Pfandrechtes im Range der Anmerkung nur für dieselbe Forderung zulässig ist, für die entweder im Zeitpunkt des Einlangens des Ansuchens um Eintragung des Pfandrechtes bereits im Range einer anderen Anmerkung der beabsichtigten Verpfändung, der eine Bedingung nicht beigesetzt ist, die Eintragung eines anderen Pfandrechtes bewilligt worden ist oder gleichzeitig mit der Bewilligung der Eintragung des Pfandrechtes im Range einer anderen Anmerkung der beabsichtigten Verpfändung, der eine Bedingung nicht beigesetzt ist, die Eintragung eines anderen Pfandrechtes bewilligt wird.

(2) Mit gleicher Rechtsfolge kann ein Hypothekargläubiger die Anmerkung der beabsichtigten Abtretung oder Löschung seiner Forderung verlangen.

(3) Die Anmerkungen solcher Gesuche können jedoch nur dann bewilligt werden, wenn nach dem Grundbuchsstand die Einverleibung des einzutragenden Rechtes oder die Löschung des bestehenden Rechtes zulässig wäre und wenn die Unterschrift der Gesuche gerichtlich oder notariell beglaubigt ist. Die Bestimmungen des § 31 Abs. 3 bis 5 sind anzuwenden.

(4) Das Einverständnis des Eigentümers zur Anmerkung einer beabsichtigten Veräußerung oder Verpfändung kann auch in einer besonderen Urkunde erklärt werden (Rangordnungserklärung). In diesem Fall muss die Unterschrift auf der Rangordnungserklärung gerichtlich oder notariell beglaubigt sein; das Gesuch selbst bedarf keiner beglaubigten Unterschrift. Aufgrund einer Rangordnungserklärung kann in jedem der darin angeführten Grundbuchskörper

nur einmal eine Anmerkung der Rangordnung vorgenommen werden. Die Rangordnungserklärung ist nicht in die Urkundensammlung zu nehmen.

§ 54. Von dem Beschluss, mit dem das Gesuch bewilligt wird, darf nur eine Ausfertigung erteilt werden; § 79 Abs. 1 letzter Satz GOG ist nicht anzuwenden. Die Ausfertigung ist mit der Bestätigung der vollzogenen Anmerkung zu versehen.

§ 55. Die Anmerkung der Rangordnung verliert ihre Wirksamkeit mit Ablauf eines Jahres nach ihrer Bewilligung. Dies ist in dem Beschluß unter Angabe des Kalendertages, an dem die Frist endet, auszusprechen.

§ 56. (1) Das Gesuch um Eintragung des Rechtes oder der Löschung, für die die Rangordnung angemerkt worden ist, ist unter Vorlage der Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Beschlusses innerhalb der im § 55 festgesetzten Frist anzubringen. Wird über dieses Gesuch die Einverleibung oder Vormerkung bewilligt, so kommt der Eintragung die angemerkte Rangordnung zu.

(2) Die Eintragung in der angemerkten Rangordnung kann selbst dann bewilligt werden, wenn die Liegenschaft oder die Hypothekarforderung nach dem Einschreiten um die Anmerkung der Rangordnung an einen Dritten übertragen oder belastet worden wäre.

(3) Wird über das Vermögen des Eigentümers der Liegenschaft oder des Hypothekargläubigers vor der Überreichung des Eintragungsgesuches ein Insolvenzverfahren eröffnet, so kann die Eintragung nur dann bewilligt werden, wenn die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tage der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausgefertigt war und der Tag ihrer Ausfertigung durch eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung dargetan ist. Entspricht die Urkunde diesen Voraussetzungen nicht, so ist die Zulässigkeit der Eintragung nach den Vorschriften der Insolvenzordnung zu beurteilen.

§ 57. (1) Wird die Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft oder der Zession oder Löschung der Forderung in der angemerkten Rangordnung bewilligt, so ist auf Ansuchen der Partei, für die die Einverleibung vorgenommen worden ist, die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die etwa in Ansehung dieser Liegenschaft oder Forderung nach Überreichung des Anmerkungsgesuches erwirkt worden sind. Um die Löschung dieser Eintragungen

muß jedoch binnen 14 Tagen nach Rechtskraft der in der angemerkten Rangordnung bewilligten Einverleibung angesucht werden.

(2) Wird das Eintragungsgesuch nicht vor dem Ende der festgesetzten Frist angebracht oder wird der Betrag, für den die Anmerkung der Rangordnung erfolgt ist, bis zum Ende dieser Frist nicht erschöpft, so wird die Anmerkung unwirksam und ist von Amts wegen zu löschen.

(3) Vor Ablauf der gesetzlichen Frist kann die Löschung der Anmerkung nur dann bewilligt werden, wenn die Ausfertigung des Beschlusses über die Bewilligung der Anmerkung vorgelegt wird.

Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person

§ 57a. (1) Der Eigentümer kann auch die Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung oder Verpfändung an eine bestimmte Person verlangen. In diesem Fall sind die §§ 53, 55, 56 und 57 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Beschlusses für die Eintragung des Rechtes oder der Löschung, für die die Rangordnung angemerkt worden ist, nicht vorgelegt werden muss.

(2) Ein Antrag nach Abs. 1 kann mit Einverständnis des Eigentümers (§ 53 Abs. 4) auch von der Person gestellt werden, zu deren Gunsten die Rangordnung angemerkt werden soll. Ein solcher Antrag muss innerhalb eines Jahres nach Ausstellung der Rangordnungserklärung gestellt werden.

(3) Eine Anmerkung nach Abs. 1 kann mit rangwahrender Wirkung auf eine andere Person übertragen werden (Anmerkung der Übertragung der Rangordnung). Die Anmerkung der Übertragung der Rangordnung setzt die Zustimmung des bisherigen zur Ausnutzung der Rangordnung Berechtigten voraus, wobei die Unterschrift auf der Zustimmungserklärung der gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung bedarf. Der Antrag auf Anmerkung der Übertragung der Rangordnung kann vom bisherigen oder vom neuen Berechtigten gestellt werden.

(4) Eine Rangordnung nach Abs. 1 kann auch zugunsten eines Rechtsanwalts oder Notars als Treuhänder ausgestellt werden. In diesem Fall kann der Treuhänder die Ausnutzung der Rangordnung zugunsten einer von ihm vertretenen Person ohne Nachweis einer Zustimmung der Übertragung nach Abs. 3 beantragen.



### 3. Rangvorbehalt.

§ 58. (1) Im Falle der Löschung des Pfandrechtes kann der Eigentümer zugleich die Anmerkung im Grundbuch erwirken, daß die Eintragung eines neuen Pfandrechtes im Rang und bis zur Höhe des gelöschten Pfandrechtes binnen drei Jahren nach der Bewilligung der Anmerkung vorbehalten bleibt. Dieser Vorbehalt ist im Fall eines Eigentumswechsels zugunsten des neuen Eigentümers wirksam.

(2) Diese Bestimmung ist sinngemäß anzuwenden, wenn die neue Forderung an die Stelle zweier oder mehrerer im Rang unmittelbar aufeinanderfolgender Hypothekarforderungen treten soll.

### 4. Bedingte Pfandrechtseintragung.

§ 59. (1) Der Eigentümer einer Liegenschaft kann begehren, daß im Rang und bis zur Höhe eines auf der Liegenschaft haftenden Pfandrechtes das Pfandrecht für eine neue Forderung mit der Beschränkung eingetragen werde, daß es Rechtswirksamkeit erlangt, wenn binnen einem Jahr nach der Bewilligung der Eintragung des neuen Pfandrechtes die Löschung des älteren Pfandrechtes einverleibt wird.

(2) Der Eintritt dieser Bedingung ist im öffentlichen Buch zugleich mit der Löschung des älteren Pfandrechtes anzumerken.

(3) Wenn innerhalb der Frist nicht um die Löschung angesucht oder wenn die Löschung nicht bewilligt wird, erlischt das neue Pfandrecht mit dem Ablauf der Frist und ist samt allen darauf bezüglichen Eintragungen von Amts wegen zu löschen.

(4) Zur Anbringung des Gesuches um Löschung des älteren Pfandrechtes ist außer dem Hypothekarschuldner auch der Gläubiger berechtigt, zu dessen Gunsten das Pfandrecht für die neue Forderung eingetragen ist.

(5) Ist das ältere Pfandrecht belastet, so wird das in dessen Rang eingetragene neue Pfandrecht nur unter der weiteren Bedingung (Abs. 1) rechtswirksam, daß die Belastung gelöscht oder mit Zustimmung der Beteiligten auf das eingetragene neue Pfandrecht übertragen wird.

(6) Haftet das ältere Pfandrecht simultan auf mehreren Grundbuchsobjekten, so wird das neue Pfandrecht nur unter der weiteren Bedingung (Abs. 1) rechtswirksam, daß das ältere Pfandrecht auf sämtlichen Grundbuchsobjekten gelöscht wird.

(7) Die Bestimmungen der Abs. 1 bis 6 sind sinngemäß anzuwenden, wenn die neue Forderung an die Stelle zweier oder mehrerer im Rang unmittelbar aufeinanderfolgender Hypothekarforderungen treten soll.

#### 5. Anmerkung der Aufkündigung und der Hypothekarklage.

§ 60. (1) Die Anmerkung einer gerichtlich oder notariell beurkundeten Aufkündigung einer Hypothekarforderung sowie die Anmerkung einer Hypothekarklage ist auf Begehren des Gläubigers vom Grundbuchsgericht zu bewilligen, wenn der, gegen den die Aufkündigung oder die Klage gerichtet ist, als Eigentümer der verpfändeten Liegenschaft eingetragen und die Anhängigkeit der Hypothekarklage ausgewiesen ist.

(2) Die Anmerkung der Hypothekarklage kann auch vom Prozeßgericht sofort bewilligt werden.

(3) Eine solche Anmerkung hat zur Folge, daß die Aufkündigung oder die Klage ihre Wirksamkeit auch gegen jeden späteren Eigentümer des Pfandes äußert und daß insbesondere die Exekution auf die verpfändete Liegenschaft auf Grund des über die angemerkte Klage erfolgten rechtskräftigen Urteiles oder exekutionsfähigen Vergleiches unmittelbar gegen jeden Eigentümer dieser Liegenschaft geführt werden kann.

#### 6. Löschungsklagen und Streitanmerkungen.

§ 61. (1) Wenn jemand, der durch eine Einverleibung in seinem bürgerlichen Rechte verletzt erscheint, die Einverleibung aus dem Grunde der Ungültigkeit im Prozeßwege bestreitet und die Wiederherstellung des vorigen bürgerlichen Standes begehrt, kann er die Anmerkung eines solchen Streites im Grundbuch entweder gleichzeitig mit der Klage oder später verlangen. Die Anmerkung des Streites kann sowohl bei dem Prozeßgericht als auch bei dem Grundbuchsgericht angesucht werden.

(2) Diese Streitanmerkung hat zur Folge, daß das über die Klage ergehende Urteil auch gegen die Personen, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem das Gesuch um die Streitanmerkung an das Grundbuchsgericht gelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben, seine volle Wirksamkeit äußert.

§ 62. Wenn die Löschungsklage gegen die Personen gerichtet werden soll, die unmittelbar durch die Einverleibung, auf deren Löschung geklagt wird, Rechte erworben haben oder von einer Last befreit worden sind, oder wenn

sich die Klage auf solche Verhältnisse stützt, die unmittelbar zwischen dem Kläger und Beklagten obwalten, ist die Dauer des Klagerechtes nach den zivilrechtlichen Bestimmungen über die Verjährung zu beurteilen.

§ 63. (1) Wer jedoch eine Einverleibung, von deren Bewilligung er vorschriftsmäßig verständigt worden ist, auch gegen dritte Personen als ungültig bestreiten will, hat binnen der Frist, die ihm zum Rekurs gegen deren Bewilligung zukäme, bei dem Grundbuchsgericht die Anmerkung, daß diese Einverleibung streitig sei, anzusuchen und entweder zugleich oder längstens binnen weiteren sechzig Tagen nach Ablauf der Rekursfrist die Klage auf Löschung gegen alle Personen zu überreichen, die durch die bestrittene Einverleibung ein bürgerliches Recht erlangt oder weitere Einverleibungen oder Vormerkungen darauf erwirkt haben.

(2) Nach Ablauf dieser Fristen kann auf Löschung der bestrittenen Einverleibung gegen dritte Personen, die noch vor der Streitmerkung weitere bürgerliche Rechte darauf erwirkt haben, nur dann erkannt werden, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Gültigkeit nicht im guten Glauben befunden haben.

§ 64. Sollte aber die vorschriftsmäßige Verständigung des Klägers von der Bewilligung einer Einverleibung, deren Ungültigkeit er behauptet, aus was immer für einem Grund unterblieben sein, so erlischt das Klagerecht auf deren Löschung gegen dritte Personen, die weitere bürgerliche Rechte darauf in gutem Glauben erworben haben, erst binnen drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem die angefochtene Einverleibung bei dem Grundbuchsgericht angesucht worden ist.

§ 65. (1) Steht der Kläger von der Klage ab oder wird er durch rechtskräftiges Erkenntnis abgewiesen oder hat er die Klage im Falle des § 63 in der vorgeschriebenen Frist nicht überreicht, so ist auf Ansuchen des Gegners die Löschung der Streitmerkung zu verfügen.

(2) Wird aber durch ein rechtskräftiges Urteil oder einen Vergleich die bestrittene Einverleibung ganz oder teilweise aufgehoben, so ist auf Ansuchen des Klägers die Vornahme der Löschung der bestrittenen Einverleibung in der in dem Urteil oder Vergleich ausgedrückten Art und Ausdehnung zu bewilligen und zugleich sowohl die Löschung der Streitmerkung als aller der Einverleibungen und Vormerkungen anzuordnen, die hinsichtlich des zu löschenden

den Rechtes erst nach dem Zeitpunkt, in dem das Gesuch um die Streitännerkung an das Grundbuchsgericht gelangt ist, angesucht worden sind.

§ 66. (1) Wer behauptet, daß eine Einverleibung in Folge einer strafgesetzlich verbotenen Handlung erwirkt worden sei, kann, um die im § 61 bezeichnete Rechtswirkung gegen spätere Eintragungen zu begründen, bei dem Grundbuchsgericht unter Beibringung der Bestätigung der zuständigen Behörde, daß die Strafanzeige bei ihr erstattet worden ist, die Anmerkung ansuchen, daß die Einverleibung streitig sei.

(2) Soll jedoch durch die Streitännerkung die Wirkung begründet werden, daß der Anspruch auf die Ungültigerklärung einer Einverleibung auch gegen dritte Personen, die bürgerliche Rechte noch vor der Streitännerkung im guten Glauben darauf erworben haben, gewahrt werde, so muß das Gesuch um die Streitännerkung bei dem Grundbuchsgericht innerhalb der Frist eingebracht werden, die der Partei zum Rekurs gegen die Bewilligung der Einverleibung zukäme.

§ 67. Erklärt das Strafgericht, daß die Einverleibung samt den bürgerlichen Rechten, die etwa vor der im § 66 bezeichneten Anmerkung erworben worden sind, zu löschen sei, so hat das Grundbuchsgericht, wenn von der verletzten Partei das Erkenntnis hierüber mit der Bestätigung seiner Rechtskraft beigebracht wird, diese Löschung nach den Bestimmungen des § 65 in Vollzug setzen zu lassen. Hat das Strafgericht dagegen zwar auf die Schuld des Angeklagten, jedoch nicht auf eine solche Löschung erkannt und die geschädigte Partei hinsichtlich der angesprochenen Löschung der Einverleibung auf den Zivilrechtsweg gewiesen, so steht der Partei für die Klage auf Löschung der Einverleibung und der oben bezeichneten bürgerlichen Rechte eine Frist von sechzig Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieser Entscheidung zu. Nach dem fruchtlosen Ablauf dieser Frist sowie wenn das Strafgericht auf die Schuld des Angeklagten nicht erkannt hat, ist die Löschung der Streitännerkung auf Ansuchen dessen, der an der Aufrechterhaltung der Einverleibung ein Interesse hat, zu bewilligen.

§ 68. Wird die Löschung einer Streitännerkung aus dem Grunde begehrt, weil die Klage auf Löschung nicht innerhalb der in den §§ 63, 67 bestimmten Fristen erhoben worden ist, so hat das Grundbuchsgericht, falls ihm nicht das Gegenteil bekannt ist, eine Tagsatzung auf kurze Zeit anzuordnen, bei welcher

der, der die Streitanmerkung erwirkt hat, den Beweis zu liefern hat, daß die Klage rechtzeitig erhoben worden ist, widrigens die Löschung der Anmerkung zu bewilligen ist.

§ 69. Wenn ein bücherlicher Eigentümer oder Gläubiger, auf dessen Gut oder Forderung ein Recht einverleibt ist, aus dem Grunde der Verjährung auf gänzliche oder teilweise Löschung klagt, kann die Anmerkung des Streites bewilligt werden.

§ 70. Die Anmerkung des Streites kann auch dem bewilligt werden, der aus dem Grund der Ersitzung (§ 1498 ABGB.) die Zuerkennung eines dinglichen Rechtes begehrt.

§ 71. (1) Die Streitanmerkung einer Löschungsklage wegen Verjährung (§ 69) oder einer Klage auf Zuerkennung eines dinglichen Rechtes in Folge der Ersitzung (§ 70) hat jedoch gegen dritte Personen keine Wirkung, die im Vertrauen auf das Grundbuch bücherliche Einverleibungen oder Vormerkungen vor dem Zeitpunkt erwirkt haben, in dem das Gesuch um die Streitanmerkung an das Grundbuchsgericht gelangt ist. Das zuerkannte ersessene Recht genießt die Rangordnung vor allen Eintragungen, die erst nach der Streitanmerkung vorgenommen worden sind; alle damit im Widerspruch stehenden, nach der Streitanmerkung eingetragenen Rechte sind zu löschen.

(2) Im übrigen ist nach den Bestimmungen des § 65 vorzugehen.

#### 7. Anmerkung der Erteilung des Zuschlages.

§ 72. (1) Jenes Gericht, bei dem die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft vollzogen worden ist, hat die Anmerkung dieses Vollzuges von Amts wegen im Grundbuch zu verfügen.

(2) Diese Anmerkung hat die Folge, daß weitere Eintragungen gegen den bisherigen Eigentümer nur für den Fall ein Recht bewirken, als die Versteigerung für unwirksam erklärt wird.

(3) Ist eine Anfechtung der Versteigerung entweder nicht erfolgt oder endgültig abgewiesen worden, so findet auf Ansuchen der Beteiligten die Löschung aller nach der Anmerkung der Erteilung des Zuschlages gegen den bisherigen Eigentümer erwirkten Eintragungen und der etwa in bezug auf diese weiter vorgenommenen Eintragungen statt.

§ 73. Inwieweit das Grundbuchsgericht oder ein anderes Gericht in anderen Fällen eine Anmerkung anzuordnen hat, wird teils in diesem Bundesgesetz teils im Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930, teils in anderen Gesetzen bestimmt.

#### Fünfter Abschnitt

##### Von der Abschreibung von Bestandteilen eines Grundbuchskörpers

§ 74. (1) Die Abschreibung des Bestandteiles eines Grundbuchskörpers und seine Zuschreibung zu einem anderen Grundbuchkörper oder die Eröffnung einer neuen Einlage für diesen Bestandteil ist nur dann zulässig, wenn der abzuschreibende Teil genau, nötigenfalls durch Pläne, von denen eine Kopie in der Urkundensammlung aufzubewahren ist, bezeichnet ist und wenn die das Begehren begründenden Urkunden den zu einer Einverleibung des Eigentumsrechtes vorgeschriebenen Erfordernissen entsprechen.

(2) Bei der Durchführung der Abschreibung ist nach den Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, vorzugehen.

### DRITTES HAUPTSTÜCK

#### Von dem Verfahren in Grundbuchssachen

##### Erster Abschnitt

##### Allgemeine Bestimmungen

###### 1. Zuständigkeit und Verfahrensart

§ 75. (1) Die Bewilligung einer Eintragung ist mit Ausnahme der in diesem Bundesgesetz sowie in den Gesetzen über das gerichtliche Verfahren bestimmten Fällen bei dem Grundbuchsgericht anzusuchen, bei dem sich die Einlage, in der die Eintragung erfolgen soll, befindet.

(2) Das Grundbuchsgericht entscheidet in Angelegenheiten nach diesem Bundesgesetz im Verfahren außer Streitsachen. Die Vorschriften über das Verfahren außer Streitsachen sind, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt wird, ergänzend heranzuziehen.

## 2. Grundsatz des Verfahrens.

§ 76. Das Grundbuchsgesetz ordnet, außer den in diesem oder in einem anderen Gesetz bestimmten Fällen, Eintragungen nicht von Amts wegen, sondern nur auf Ansuchen von Parteien oder Behörden an.

## 3. Berechtigung zum Ansuchen.

§ 77. (1) Wenn jemand im Namen eines Anderen einschreitet, muß dargetan sein, daß er zur Anbringung von Grundbuchsgesuchen befugt sei.

(2) Zum Ansuchen um eine Eintragung im Namen dessen, dem sie zum Vorteil gereicht, genügt eine allgemeine Vollmacht.

(3) Gesetzliche oder gerichtlich bestellte Vertreter bedürfen keiner besonderen Ermächtigung, um die Eintragung von Rechten der ihrer Vertretung zugewiesenen Personen oder die Löschung von Lasten des ihrer Verwaltung anvertrauten Vermögens zu bewirken.

§ 78. Wenn der, an den eine Liegenschaft oder ein bürgerliches Recht außerbürgerlich gelangt ist, darauf ein Recht, das Gegenstand der öffentlichen Bücher ist, einem anderen eingeräumt hat, kann letzterer die Eintragung der Rechte seines Vormannes verlangen.

§ 79. Auch der Bürge kann, wenn der Gläubiger das ihm eingeräumte Recht zur Erlangung des Pfandrechts an der Liegenschaft oder dem bürgerlichen Recht seines Schuldners nicht ausübt, im Namen des Gläubigers die Eintragung begehren.

§ 80. Um die Eintragung gemeinschaftlicher Rechte, die eine Teilung im Verhältnis zum Ganzen nicht zulassen, kann jeder Teilhaber für sich und im Namen der übrigen Teilhaber ansuchen.

## 4. Fristen.

§ 81. (1) Die nicht auf einen Kalendertag festgesetzten Fristen beginnen mit dem Tag nach der Zustellung.

(2) Bei ihrer Berechnung dürfen die Tage, während deren sich eine bei dem Grundbuchsgesetz zu überreichende Schrift auf der Post befindet, nicht abgerechnet werden.

(3) Diese Fristen lassen, mit Ausnahme der Frist zur Rechtfertigung einer Vormerkung (§ 43) und der Frist zur Beibringung der Originalurkunde (§ 88) oder der Übersetzung (§ 89), keine Erstreckung zu.

§ 82. Wegen der Versäumung der in diesem Bundesgesetz bestimmten Fristen ist keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zulässig.

## 5. Beseitigung von Formgebrechen

§ 82a. (1) Weist ein Antrag ein Formgebrechen auf, das die ordnungsgemäße Behandlung zu hindern geeignet ist, so ist dem Antragsteller der Auftrag zu erteilen, das Formgebrechen längstens binnen einer Woche zu beseitigen. Wenn dies zur Beseitigung des Formgebrechens erforderlich ist, ist ihm gleichzeitig der Antrag zurückzustellen. Wird dem Auftrag fristgerecht (§ 81) entsprochen, so ist auf das Formgebrechen bei der Behandlung des Antrags nicht Bedacht zu nehmen. Ein wieder vorgelegter Antrag gilt als am Tag seines ersten Einlangens angebracht. Anträge auf Anmerkung der Rangordnung können nicht verbessert werden.

(2) Als ein verbesserbares Formgebrechen ist es insbesondere anzusehen, wenn dem Antrag eine für die Erledigung erforderliche Urkunde nicht oder, falls dies vorgeschrieben ist, nicht in Urschrift angeschlossen ist. Urkunden können nur nachgereicht werden, wenn sie bereits im Zeitpunkt des ersten Einlangens des Antrags in der Form errichtet waren, die für die begehrte Eintragung erforderlich ist.

(3) Der Auftrag zur Beseitigung eines Formgebrechens ist schriftlich zu erteilen. Wird der Antrag zurückgestellt, so ist eine Kopie des Schriftsatzes bei Gericht zurückzubehalten.

(4) Der Auftrag zur Verbesserung eines Formgebrechens kann durch ein Rechtsmittel nicht angefochten werden. Er hat zu unterbleiben, wenn der Antrag auch im Fall der Beseitigung des Formgebrechens abzuweisen wäre.

(5) Wird in einem Rekurs gegen die Abweisung eines Antrags geltend gemacht, dass dem Antragsteller ein Auftrag im Sinn des Abs. 1 zu erteilen gewesen wäre, so ist mit dem Rekurs auch das Formgebrechen zu beseitigen.

(6) Wenn der Antragsteller einem gerichtlichen Auftrag zur Verbesserung eines Formgebrechens nicht entsprechen will, so hat er innerhalb der zur Verbesserung gesetzten Frist zu erklären, dass er eine Entscheidung in der Sache über seinen Antrag begehrt; wurde der Antrag zur Verbesserung zurückge-



stellt, ist er dem Gericht gemeinsam mit dieser Erklärung neuerlich vorzulegen.

(7) Erfolgt innerhalb der gesetzten Frist weder eine Verbesserung noch eine Erklärung im Sinn des Abs. 6, so gilt der Antrag als zurückgenommen. Auf diese Rechtsfolge ist im Auftrag zur Beseitigung des Formgebrechens hinzuweisen.

## Zweiter Abschnitt Von den Gesuchen

### 1. Form des Ansuchens.

§ 83. Grundbuchsgesuche sind in der Regel schriftlich anzubringen. Nur in einfachen Fällen können Gesuche auch zu Protokoll erklärt werden.

### 2. Erfordernisse.

§ 84. In jedem Grundbuchsgesuch sind das Grundbuchsgericht, bei dem es zu überreichen ist, sowie der Vor- und Zuname, das Geburtsdatum und der Wohnort des Antragstellers und der Personen anzugeben, die von der Erledigung zu verständigen sind; bei juristischen Personen sind die ihnen zukommenden Benennungen, bei Rechtsträgern, die im Firmenbuch eingetragen sind, auch die Firmenbuchnummer, und bei inländischen Vereinen auch die Vereinsregisterzahl (ZVR-Zahl) anzugeben.

§ 85. (1) Die Grundbuchseinlagen, in denen eine Eintragung geschehen soll, sind mit der nämlichen Bezeichnung anzuführen, unter der sie im Grundbuch erscheinen.

(2) Im Begehren ist genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden soll.

(3) Das Begehren um Einverleibung begreift jenes um Vormerkung stillschweigend in sich, wenn der Antragsteller die Vormerkung nicht ausdrücklich ausgeschlossen hat. Kann oder will der Antragsteller nur auf die Früchte der Liegenschaft ein dingliches Recht erwerben, so hat er dies ausdrücklich zu bemerken.

### 3. Kumulierung der Gesuche.

§ 86. Mehrere Eintragungen, die durch dieselbe Urkunde begründet werden, die Eintragung eines Rechtes in mehreren Grundbuchseinlagen und die Eintragung mehrerer Rechte in einer Grundbuchseinlage oder an einem Mindestanteil, mit dem Wohnungseigentum verbunden ist, können mit einem einzigen Gesuch begehrt werden.

### 4. Beilagen.

#### a) Originale.

§ 87. (1) Die Urkunden, auf Grund deren eine Eintragung erfolgen soll, sind im Original beizulegen.

(2) Liegt die Originalurkunde bei dem Grundbuchsgericht entweder in den Akten oder in Aufbewahrung oder ist sie einem im Zug befindlichen Gesuch angeschlossen, so genügt es, eine Abschrift beizubringen und anzugeben, wo sich das Original befindet.

§ 88. (1) Kann das Original nicht sogleich beigebracht werden, weil es sich bei einer anderen Behörde befindet, so ist dies in dem Gesuch anzugeben und eine beglaubigte Abschrift beizulegen.

(2) Könnte das Gesuch, selbst wenn die Originalurkunde vorläge, nicht bewilligt werden, so ist es sogleich abzuweisen.

(3) Könnte aber unter jener Voraussetzung dem Gesuch stattgegeben werden, so ist dieses zur Wahrung der Rangordnung des Rechtes sogleich mit dem Beisatze „Bis zum Einlangen des Originals“ im Grundbuch anzumerken.

(4) Dem Antragsteller ist zugleich, wenn die Originalurkunde nicht schon von Amts wegen von einem Grundbuchsgericht, bei dem sie sich befindet, einzusenden ist, eine angemessene Frist zu ihrer Beibringung zu bestimmen; wird die Originalurkunde von dem Grundbuchsgericht eingesendet oder in der gegebenen Frist überreicht, so ist das Gesuch in der Sache selbst zu erledigen.

(5) Wird die Originalurkunde in der gegebenen oder erweiterten Frist nicht überreicht, so ist das Gesuch sofort abzuweisen und die Anmerkung von Amts wegen zu löschen.

b) Übersetzungen.

§ 89. (1) Sind die Urkunden nicht in einer Sprache verfaßt, in der Eingaben bei dem Grundbuchsgericht überreicht werden können, so muß eine vollen Glauben verdienende Übersetzung beigebracht werden.

(2) Fehlt die Übersetzung und geht nicht aus dem Gesuch hervor, daß es jedenfalls abzuweisen ist, so ist das Gesuch zur Wahrung der Rangordnung des Rechtes mit dem Beisatz „Bis zum Einlangen der Übersetzung“ im Grundbuch anzumerken. Zugleich ist dem Antragsteller eine angemessene Frist zur Vorlage der Übersetzung zu bestimmen. Wird die Übersetzung in der gegebenen oder erweiterten Frist eingereicht, so ist das Gesuch in der Sache selbst zu erledigen; im entgegengesetzten Fall ist es abzuweisen und die Anmerkung von Amts wegen zu löschen.

c) Abschriften.

§ 90. Sofern für die Urkundensammlungen Abschriften erforderlich sind (§ 6), sind sie von den Stempel- und Gerichtsgebühren befreit. Werden sie nicht beigebracht oder sind sie nicht brauchbar, so sind die Originale in der Urkundensammlung aufzubewahren und die Parteien von dem Grundbuchsführer zu verständigen, daß es ihnen freistehe, sie gegen nachträgliche Beibringung ordnungsmäßiger Abschriften zu beheben; das Gericht kann für die Urkundensammlung auch Abschriften gegen Einhebung der einfachen für gerichtliche Abschriften bestimmten Gebühr anfertigen und die Originalurkunden bei den Akten zur Ausfolgung bereithalten. Wenn aber das Gesuch, in dem eine Eintragung bei mehreren Grundbuchsgerichten beantragt wird, nebst der Originalurkunde von einem Grundbuchsgericht zum anderen gelangen soll, hat jedes Grundbuchsgericht, wenn die für sein Grundbuch erforderlichen Abschriften nicht beiliegen oder unbrauchbar sind, solche gegen Einhebung der doppelten für beglaubigte Abschriften bestimmten Gerichtsgebühr auszufertigen.

§ 91. Der Grundbuchsführer hat auf den eingelegten Abschriften die Übereinstimmung mit den Originalurkunden von Amts wegen zu bestätigen.

5. Ausfertigungen des Gesuches und Halbschriften.

§ 92. (1) Grundbuchsgesuche sind, sofern nicht eine Ausnahme gesetzlich festgesetzt ist, in einer Ausfertigung zu überreichen.

(2) Den Gesuchen sind so viele Halbschriften beizulegen, als Verständigungen von der Gesuchserledigung stattzufinden haben. Der Mangel dieser Halbschriften bildet jedoch keinen Grund zur Abweisung des Gesuches.

(3) Auf den Halbschriften ist das in dem Gesuch gestellte Begehren in den wesentlichen Punkten anzugeben.

(4) Statt der Halbschriften können vollständige Abschriften des Gesuches beigelegt werden. In diesem Fall ist anzugeben, wem sie zuzustellen sind.

*(Anm.: Abs. 5 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 52/2009)*

### Dritter Abschnitt Von der Erledigung der Gesuche

#### 1. Prüfung und Entscheidung.

§ 93. Der Zeitpunkt, in dem ein Ansuchen bei dem Grundbuchsgericht einlangt, ist für die Beurteilung dieses Ansuchens entscheidend.

§ 94. (1) Das Grundbuchsgericht hat das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und darf eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn

1. aus dem Grundbuch in Ansehung der Liegenschaft oder des Rechtes kein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht;

2. kein begründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, oder gegen die Befugnis der Antragsteller zum Einschreiten vorhanden ist;

3. das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint und

4. die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist.

(2) Bei grundbücherlichen Eintragungen, die nicht von dem Grundbuchsgericht, sondern von einem anderen Gericht bewilligt werden, hat sich das Grundbuchsgericht darauf zu beschränken, über die Zulässigkeit der Eintragung mit Rücksicht auf den Grundbuchsstand zu entscheiden; hinsichtlich der übrigen Erfordernisse steht die Entscheidung dem bewilligenden Gericht zu.

§ 95. (1) Über jedes Grundbuchsgesuch hat das Grundbuchsgericht, mit Ausnahme der in den §§ 45, 68 und 104 dieses Bundesgesetzes sowie im Lie-

genschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930, festgesetzten Fälle, ohne Einvernehmung der Parteien und in der Regel (§§ 88 und 89) ohne Zwischenerledigung in der Sache zu entscheiden und in dem zu erlassenden Beschluß die Bewilligung oder Abweisung des Gesuches ausdrücklich auszusprechen.

(2) Kann dem Begehren zwar nicht im vollen Umfang, aber doch zum Teil stattgegeben werden, so ist die Eintragung, soweit sie zulässig ist, anzuordnen und der Teil des Begehrens, dem nicht entsprochen werden kann, abzuweisen.

(3) Wird das Gesuch ganz oder teilweise abgewiesen, so sind in dem Beschluß alle Gründe anzugeben, die der Bewilligung entgegenstehen.

## 2. Besondere Bestimmungen in Ansehung

### a) der Bewilligung:

§ 96. (1) Mehr oder etwas anderes, als die Partei angesucht hat, darf nicht bewilligt werden, auch wenn sie nach den beigebrachten Urkunden zu einem ausgedehnteren oder anderen Begehren berechtigt wäre.

(2) Ist nur die Vormerkung angesucht worden, so darf die Einverleibung nicht angeordnet werden, wenn sie auch zulässig wäre (§ 85).

§ 97. (1) Wenn aus einer Urkunde hervorgeht, daß dem Erwerber eines dinglichen Rechtes die Bewilligung zur Einverleibung erteilt worden ist, daß ihm aber zugleich Beschränkungen in der Verfügung über das erworbene Recht oder Gegenverpflichtungen auferlegt worden sind, hinsichtlich deren die gleichzeitige Einverleibung für die daraus Berechtigten bedungen worden ist, darf die Eintragung jenes Rechtes nicht bewilligt werden, wenn nicht zugleich hinsichtlich der bedungenen Beschränkungen oder Gegenverpflichtungen die Einverleibung oder nach der Beschaffenheit der Urkunde doch die Vormerkung angesucht wird.

(2) Das Gesuch um die gleichzeitige Eintragung der gegenseitigen Rechte kann sowohl von dem einen als von dem anderen Teil angebracht werden.

§ 98. In den Beschlüssen, womit eine Eintragung bewilligt wird, sind die Grundbuchseinlagen zu bezeichnen, in denen die Eintragung erfolgen soll; ferner sind unter Beziehung auf die der Bewilligung zugrunde liegenden Urkunden die Personen, für die, und die Objekte, auf die die Eintragung erfolgen soll, endlich die einzutragenden Rechte nebst den wesentlichen Bestimmungen mit den in das Hauptbuch einzutragenden Worten anzuführen (§ 5). Bei natür-

lichen Personen ist auch das Geburtsdatum anzuführen, bei Rechtsträgern, die im Firmenbuch eingetragen sind, die Firmenbuchnummer und bei inländischen Vereinen die Vereinsregisterzahl (ZVR-Zahl).

b) der Abweisung:

§ 99. (1) Wird ein Einverleibungs- oder Vormerkungsgesuch oder ein Gesuch um Abschreibung von Grundstücken oder um Anmerkung der Rangordnung abgewiesen, so ist das abgewiesene Gesuch im Grundbuch anzumerken. Das gleiche gilt, wenn ein Antrag auf Bewilligung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung zur Hereinbringung einer Forderung abgewiesen wird, für die kein Pfandrecht einverleibt ist.

(2) Diese Anmerkung findet nicht statt, wenn das Gut oder das Recht, auf das die Eintragung begehrt wird,

a) weder aus dem Gesuch noch aus dessen Beilagen ersichtlich oder in den Büchern des Grundbuchsgerichtes nicht eingetragen ist oder

b) für eine andere Person eingetragen ist, als die, gegen die nach Inhalt der Urkunde eine Einverleibung oder Vormerkung stattfinden kann.

§ 100. Ist die Abweisung eines der im § 99 angeführten Gesuche von einem anderen Gericht als von dem Grundbuchsgericht ausgegangen, so ist dieses von Amts wegen um die Anmerkung der Abweisung zu ersuchen.

§ 101. Sobald das Grundbuchsgericht Kenntnis erlangt, daß ein Beschluß, wodurch eines der im § 99 angeführten Gesuche abgewiesen worden ist, durch Unterlassung des Rekurses rechtskräftig geworden ist, hat es die Anmerkung des abgewiesenen Gesuches von Amts wegen zu löschen und die Beteiligten hievon zu verständigen.

#### Vierter Abschnitt

##### Von dem Vollzug der Eintragungen

§ 102. (1) Eine Eintragung in das Grundbuch darf nur auf Grund eines schriftlichen Auftrages des Grundbuchsgerichtes und nicht anders als nach dem Inhalt dieses Auftrages vorgenommen werden.

(2) Wenn sich der Vollzug eines Auftrages nach dem Grundbuchsstand als unausführbar herausstellt, kann der erteilte Auftrag nur durch einen neuen Auftrag des Grundbuchsgerichtes berichtigt werden.

§ 103. (1) Jede Eintragung (§ 8) hat nebst der Bezeichnung ihrer Art die Angabe des Tages, Monates, Jahres und der Einreichungszahl zu enthalten, unter denen das Ansuchen an das Grundbuchsgericht gelangt ist.

(2) Sind bei dem Grundbuchsgericht mehrere denselben Grundbuchskörper betreffende Ansuchen gleichzeitig eingelangt, so sind bei jeder Eintragung auf Grund dieser Ansuchen die Einreichungszahlen der gleichzeitig eingelangten Ansuchen mit einem ihre Gleichzeitigkeit ausdrückenden Beisatz anzumerken.

§ 104. (1) Im Grundbuch darf nichts radiert und das Eingetragene auch nicht in anderer Weise unleserlich gemacht werden.

(2) Wird ein Fehler bei der Eintragung begangen und noch während der Eintragung bemerkt, so ist er ohne Einholung eines Auftrages des Grundbuchsgerichtes zu berichtigen.

(3) Ein nach vollendeter Eintragung wahrgenommener Fehler kann nur im Auftrag des Grundbuchsgerichtes berichtigt werden; es hat, wenn der Fehler irgendeine Rechtsfolge nach sich ziehen könnte, die Beteiligten zu vernehmen. Die Einleitung des Verfahrens ist auf dem Blatt, wo die fehlerhafte Eintragung vollzogen worden ist, anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß spätere Eintragungen der Berichtigung des Fehlers nicht entgegenstehen. Sie ist nach Rechtskraft des über den wahrgenommenen Fehler ergangenen Beschlusses von Amts wegen zu löschen.

## Fünfter Abschnitt Von den Simultanhypotheken

### 1. Bestimmung einer Haupteinlage.

§ 105. (1) Bei Simultanhypotheken (§ 15), die durch Eintragung in verschiedene Grundbuchseinlagen gebildet werden sollen, ist eine Einlage als Haupteinlage und sind die übrigen Einlagen als Nebeneinlagen zu bezeichnen. Fehlt eine solche Bezeichnung, so wird die im Gesuch erstgenannte Einlage als Haupteinlage angenommen.

(2) Wird um die Ausdehnung einer für dieselbe Forderung bereits haftenden Hypothek auf andere Grundbuchseinlagen angesucht, so wird die ursprünglich belastete Einlage als Haupteinlage behandelt.

(3) Bei der Haupteinlage ist auf die Nebeneinlagen und bei jeder Nebeneinlage auf die Haupteinlage durch eine Anmerkung hinzuweisen.

## 2. Anzeige und Eintragung der Simultanhypotheken.

§ 106. (1) Wenn ein Gläubiger um die Ausdehnung des für seine Forderung haftenden Pfandrechtes ansucht, ist er verpflichtet, die für diese Forderung bereits bestehende Hypothek anzuzeigen, damit die Simultanhaftung angemerkt werde.

(2) Den durch Verschweigung einer bereits bestehenden Hypothek entstandenen Schaden hat der Gläubiger zu tragen.

§ 107. (1) Sollte die Anmerkung einer Simultanhaftung aus was immer für einen Grund unterblieben sein, so kann der Hypothekarschuldner um die Anmerkung ansuchen. Die hiedurch verursachten Kosten hat der Gläubiger zu ersetzen, wenn ihm diesfalls ein Verschulden zur Last fällt.

(2) Wenn ein Grundbuchsgericht bei der Bewilligung der Einverleibung oder Vormerkung des Pfandrechtes für eine Forderung wahrnimmt, daß ein Pfandrecht für diese Forderung in seinen oder in den Büchern eines anderen Grundbuchsgerichtes eingetragen ist, hat es von Amts wegen darauf Bedacht zu nehmen, die Einlage, in der das Pfandrecht eingetragen ist, als Haupteinlage anzusehen und die Grundbuchsgerichte, in deren Büchern die Forderung bereits eingetragen ist, hievon zu verständigen.

§ 108. (1) Die Eintragung einer Simultanhypothek bei mehreren Grundbuchsgerichten kann unter Anschluß von Originalurkunden oder beglaubigten Abschriften (§ 88) gleichzeitig bei den einzelnen Grundbuchsgerichten verlangt oder in einem einzigen Gesuch begehrt werden.

(2) Im ersten Fall sind in jedem Gesuch die Haupteinlage und alle Nebeneinlagen anzugeben.

(3) Im zweiten Fall ist das Gesuch bei dem Grundbuchsgericht anzubringen, bei dem die Haupteinlage geführt werden soll, und die Reihenfolge zu bezeichnen, in der das Gesuch den übrigen Grundbuchsgerichten zur Erledigung zuzusenden ist.

§ 109. (1) Wenn bei der ursprünglichen oder späteren Eintragung einer Simultanhypothek mehrere Grundbuchsgerichte mitzuwirken haben, hat jedes von ihnen hinsichtlich der in seinen Büchern enthaltenen Hypothekarobjekte über die Frage der Einverleibung oder Vormerkung des Pfandrechtes selbständig zu entscheiden und die Entscheidung dem Grundbuchsgericht der Haupteinlage bekanntzugeben.



(2) Der Rekurs gegen jeden der Beschlüsse ist bei dem Grundbuchsgericht anzubringen, das ihn erlassen hat.

(3) Ist die von einem Grundbuchsgericht in den Nebeneinlagen bewilligte Einverleibung oder Vormerkung im Rekursweg aufgehoben und gelöscht worden, so muß diese Löschung dem Grundbuchsgericht der Haupteinlage zur Anmerkung mitgeteilt werden.

§ 110. Für die Rangordnung einer Simultanhypothek ist bei jedem einzelnen Hypothekarobjekt der Zeitpunkt entscheidend, in dem das Ansuchen um die Bewilligung der Eintragung bei dem Grundbuchsgericht eingelangt ist, in dessen Büchern die Eintragung stattgefunden hat.

### 3. Eintragungen der Änderungen in der Haupteinlage.

§ 111. (1) Alle Grundbuchsgesuche, die sich auf ein in mehreren Einlagen simultan haftendes Pfandrecht beziehen, sind bei dem Grundbuchsgericht, bei dem die Haupteinlage geführt wird, anzubringen und nach dem Stand dieser Einlage zu beurteilen.

(2) Wenn das Gesuch bei einem anderen Grundbuchsgericht überreicht wird, ist es mit der Weisung zurückzustellen, daß es bei dem Grundbuchsgericht der Haupteinlage anzubringen ist.

§ 112. (1) Alle Änderungen, die an dem simultan haftenden Pfandrecht durch Übertragung, Beschränkung, Belastung, Löschung oder auf andere Weise vorgenommen werden sollen, sind nur in der Haupteinlage einzutragen.

(2) Die Eintragung der Änderungen in der Haupteinlage gilt rechtlich als in allen schon bestehenden oder noch hinzukommenden Nebeneinlagen vollzogen; doch ist die teilweise oder gänzliche Löschung der Simultanhypothek hinsichtlich aller Hypothekarobjekte auch in allen Nebeneinlagen und die Löschung des Pfandrechtes hinsichtlich einzelner Nebeneinlagen in diesen anzumerken.

§ 113. (1) Wenn das Pfandrecht hinsichtlich des in der Haupteinlage eingetragenen Hypothekarobjektes gelöscht wird, sind auch alle darauf erfolgten weiteren Eintragungen in der Haupteinlage zu löschen und in eine Nebeneinlage desselben Grundbuchsgerichtes zu übertragen. Sofern eine Simultanhypothek noch fortbesteht, ist diese Nebeneinlage in der Folge als Haupteinlage zu behandeln.

(2) Besteht in den Büchern dieses Grundbuchsgerichtes keine Nebeneinlage, so hat dieses Gericht, insofern eine Erklärung des Hypothekargläubigers nicht vorliegt, zu bestimmen, welche Nebeneinlage in Zukunft als Haupteinlage zu behandeln ist, und dem Grundbuchsgericht der neuen Haupteinlage beglaubigte Abschriften der im Hauptbuch bestehenden Eintragungen und der hierauf bezüglichen Urkundenabschriften von Amts wegen zu übermitteln.

(3) Die Umwandlung einer Nebeneinlage in die Haupteinlage ist den Grundbuchsgerichten aller Nebeneinlagen bekanntzugeben und bei jeder fortbestehenden Nebeneinlage von Amts wegen anzumerken.

§ 114. (1) Dem Grundbuchsgericht, an das die Führung der Haupteinlage übergeht, sind die Grundbuchsgesuche zu übersenden, die wegen der bereits erfolgten Löschung des Pfandrechtes in der Haupteinlage nicht mehr erledigt werden können; die Antragsteller sind hievon zu verständigen.

(2) Die Rangordnung dieser Gesuche untereinander wird durch den Zeitpunkt bestimmt, in dem sie bei dem Grundbuchsgerichte der früheren Haupteinlage eingelangt sind.

§ 115. (1) Wenn in Ansehung einer vor dem 16. Februar 1872 in verschiedenen Grundbuchseinlagen erwirkten Simultanhypothek weitere Eintragungen erfolgen sollen, ist bei dem Ansuchen um eine neue Eintragung die Einlage zu bezeichnen, die als Haupteinlage geführt werden soll.

(2) In diese Einlage sind alle Eintragungen, die nach der Begründung der Simultanhypothek in Ansehung derselben in den anderen Einlagen vorgenommen worden sind, zu übertragen. Diese Übertragung ist unter Bezeichnung der Haupteinlage in den übrigen Einlagen, die fortan als Nebeneinlagen zu behandeln sind, anzumerken.

#### 4. Rechtfertigungsklage.

§ 116. (1) Zur Rechtfertigung einer bei verschiedenen Grundbuchsgerichten für dieselbe Forderung simultan haftenden Vormerkung des Pfandrechtes ist nur eine Rechtfertigungsklage erforderlich.

(2) Die Rechtfertigungsklage ist entweder bei dem allgemeinen Gerichtsstand des Hypothekarschuldners oder bei einem Gericht zu erheben, das in Ansehung eines der Hypothekarobjekte, auf die die Vormerkung bewilligt worden ist, die Realinstanz ist.

5. Grundbuchsauszüge.

§ 117. In Grundbuchsauszügen über solche Einlagen, die in Ansehung einer Simultanhypothek als Nebeneinlagen geführt werden, ist der Hinweis auf die Haupteinlage und die Bemerkung aufzunehmen, daß die an dem simultan eingetragenen Pfandrecht vorgenommenen Änderungen nur in der Haupteinlage eingetragen sind.

Sechster Abschnitt  
Von der Zustellung

§ 118. In jedem Beschluß sind die Personen sowie die Amtsstellen zu bezeichnen, denen er zuzustellen ist. Auch ist anzugeben, an wen mit dem Beschluß eine Urkunde zuzustellen ist. Inwieweit hievon bei Anmerkungen im Exekutionsverfahren abgesehen werden kann, bestimmt die Geschäftsordnung.

§ 119. (1) von den Erledigungen der Grundbuchgesuche sind nebst dem Antragsteller nachstehende Personen von Amts wegen zu verständigen:

1. Derjenige, auf dessen Eigentum ein bürgerliches Recht erworben wird oder dessen bürgerliche Rechte abgetreten, belastet, beschränkt oder aufgehoben werden oder gegen den eine grundbücherliche Anmerkung erfolgt.

2. Wird die gänzliche oder teilweise Löschung einer Eintragung bewilligt, so ist der Beschluß auch allen zuzustellen, für die auf dem eingetragenen Recht weitere Einverleibungen oder Vormerkungen haften.

3. Beschlüsse über eine Einverleibung oder Vormerkung, wodurch bereits eingetragene Rechte dritter Personen verpfändet oder abgetreten werden, sind auch dem Eigentümer des Gutes zuzustellen.

4. Wird eine Eintragung gegen einen Machtgeber auf Ansuchen seines Machthabers erwirkt, so ist der Beschluß dem Machtgeber zuzustellen, es sei denn die Bevollmächtigung durch eine den Erfordernissen des § 31 entsprechende Vollmacht dargetan.

5. Von Änderungen, welche die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster enthaltenen Angaben berühren, ist das Vermessungsamt in Kenntnis zu setzen.

*(Anm.: Z 6 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 76/2002)*

(2) Die gemäß Abs. 1 zu verständigenden Personen können auf die Zustellung der dort genannten Beschlüsse verzichten. Für die Urkunde, in der der

Verzicht auf die Zustellung erklärt wird, gilt § 31 sinngemäß. Der Beschluss gilt dem Verzichtenden mit jenem Tag als zugestellt, an dem das Gericht entschieden hat (§ 95 Abs. 1).

§ 120. (1) Die Zustellung an die im § 119 Z 1 bis 4 bezeichneten Personen hat nach den für die Zustellung von Klagen geltenden Vorschriften zu geschehen.

(2) Die Originalurkunden sind, insofern nicht in dem Gesuch eine andere Verfügung beantragt wird, dem zurückzustellen, der sie überreicht hat.

(3) Die Grundbuchgerichte sind verpflichtet, über die schnelle und richtige Zustellung der Beschlüsse in Grundbuchssachen zu wachen.

§ 121. Der Umstand, daß eine Zustellung ordnungswidrig oder gar nicht erfolgt ist, gibt keine Berechtigung, die Gültigkeit der bücherlichen Eintragung zu bestreiten. Wer aus einer bücherlichen Eintragung für sich Rechte oder eine Befreiung von Verbindlichkeiten ableitet, ist nicht schuldig, den Beweis der Zustellung zu liefern.

## Siebenter Abschnitt

### Vom Rekurs

#### 1. Anbringung des Rekurses.

§ 122. (1) Gegen Grundbuchsbeschlüsse ist nur das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Die Abänderung (§§ 72 bis 77 AußStrG) eines Beschlusses, mit dem über ein Grundbuchsgesuch entschieden worden ist, kann nicht beantragt werden.

(2) Im Rekurs dürfen weder neue Angaben gemacht noch dürfen ihm neue Urkunden beigelegt werden.

(3) Der Rekurs ist stets in erster Instanz anzubringen.

(4) Einem schriftlichen Rekurs sind die zur Verständigung der Beteiligten erforderlichen Halbschriften beizulegen.

(5) Ein unmittelbar bei der zweiten oder dritten Instanz überreichten Rekurs ist zurückzuweisen.

(6) Beschwerden über Verzögerungen können unmittelbar bei den höheren Gerichten angebracht werden.

§ 123. (1) Die Rekursfrist beträgt bei Zustellungen im Inland 30 Tage, bei Zustellungen im europäischen Ausland, mit Ausnahme von Island und den Färöern, 60 Tage, bei Zustellungen im außereuropäischen Auslande sowie in Island und den Färöern 90 Tage (§ 81).

(2) Ein verspäteter Rekurs ist von der ersten Instanz sogleich zurückzuweisen, wenn auch die in das Grundbuch eingetragene Anmerkung des abschlägigen Beschlusses noch nicht gelöscht sein sollte.

§ 124. Ein rechtzeitig angebrachter Rekurs ist unter Anschluß der zur Entscheidung erforderlichen Akten der zweiten Instanz zur eigenen Entscheidung oder, wenn der Rekurs gegen eine Erledigung der zweiten Instanz gerichtet sein sollte, zur Beförderung an die dritte Instanz vorzulegen. Hievon sind die Personen, denen der angefochtene Beschluß zugestellt worden ist, zu verständigen. Eine Verständigung des Rekurrenten ist nicht erforderlich. Eine Rekursbeantwortung ist nicht zulässig.

§ 125. (1) Ist der Rekurs gegen die Bewilligung einer Einverleibung oder Vormerkung gerichtet, so ist er im Grundbuch anzumerken und diese Anmerkung nach der Erledigung des Rekurses zu löschen, wenn ein Revisionsrekurs nach § 62 Abs. 3 AußStrG auch unter Bedachtnahme auf § 63 AußStrG unzulässig ist.

(2) Diese Anmerkung sowie die Löschung haben von Amts wegen zu erfolgen.

§ 126. (1) Für die Entscheidung des Rekursgerichts gilt § 59 AußStrG.

(2) Der Beschluß des Rekursgerichts kann nach Maßgabe der §§ 62, 63 und 66 AußStrG angefochten werden, wobei die Bestimmungen der §§ 122 bis 125 - hinsichtlich des § 63 Abs. 2 AußStrG sinngemäß - zu beachten sind. Ein Revisionsrekurs, der aus einem anderen Grund als wegen des Fehlens der Voraussetzungen nach § 62 Abs. 1 AußStrG unzulässig ist, ist vom Gericht erster Instanz, allenfalls vom Gericht zweiter Instanz zurückzuweisen; dies gilt auch für einen Antrag nach § 63 Abs. 1 AußStrG, mit dem ein ordentlicher Revisionsrekurs verbunden ist. Eine Beantwortung des Revisionsrekurses ist nicht zulässig.

(3) Der Erledigung des Rekurses sind, wenn der Beschluß, gegen den er gerichtet war, abgeändert oder aus wesentlich abweichenden Gründen bestätigt wird, die Entscheidungsgründe beizufügen.

§ 128. Ist einem der im § 99 angeführten Gesuche, das in erster Instanz abgewiesen worden ist, von der höheren Instanz stattgegeben worden, so ist diese Bewilligung im Grundbuch einzutragen. Die Wirkung dieser Eintragung ist so zu beurteilen, als ob sie in dem Zeitpunkt der Überreichung des ersten Gesuches erfolgt wäre.

§ 129. (1) Wird eine von der ersten Instanz bewilligte Löschung von der zweiten Instanz aufgehoben, so muß die gelöschte Einverleibung oder Vormerkung wiederhergestellt werden.

(2) Wird aber ein anderes der im § 99 angeführten Gesuche, das in erster Instanz bewilligt worden ist, von der zweiten Instanz abgewiesen, so ist diese Verfügung im Grundbuch anzumerken, das eingetragene Recht aber nicht zu löschen, solange nicht entweder die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs ergangen oder die Frist zur Ergreifung eines Revisionsrekurses gegen die Anordnung der zweiten Instanz oder zur Einbringung eines Antrags verbunden mit einem Revisionsrekurs (§ 63 AußStrG) verstrichen ist; dies gilt nicht, wenn der Revisionsrekurs nach § 62 Abs. 3 AußStrG auch unter Bedachtnahme auf § 63 AußStrG unzulässig ist. Bestätigt die dritte Instanz den Beschluß der ersten Instanz, so ist die durch den Rekurs veranlaßte Anmerkung zu löschen. Wird die abändernde Verfügung der zweiten Instanz von der dritten bestätigt oder in gehöriger Zeit kein Rekurs dagegen ergriffen, so ist das einverleibte oder vorgemerkte Recht zu löschen.

## VIERTES HAUPTSTÜCK

### Von der Bereinigung und Berichtigung des Grundbuches

#### Erster abschnitt.

#### Bereinigung des Grundbuches von Amts wegen.

##### 1. Unzulässige Eintragungen.

§ 130. Ergibt sich aus einer Eintragung, daß ihr Inhalt nach dem Gesetz nicht Gegenstand einer grundbücherlichen Eintragung sein kann, so ist sie von Amts wegen als unzulässig zu löschen. Die Vorschriften des ersten bis dritten und fünften Hauptstückes, insbesondere über die Verständigung der Beteiligten und den Rekurs, sind entsprechend anzuwenden.

## 2. Gegenstandslose Eintragungen.

§ 131. (1) Ist eine Eintragung gegenstandslos, so kann sie das Grundbuchsgericht gemäß den §§ 132 bis 135 von Amts wegen löschen.

(2) Eine Eintragung ist gegenstandslos, soweit das ihren Gegenstand bildende Recht oder das Recht, auf das sie sich bezieht,

a) nicht besteht oder aus tatsächlichen Gründen dauernd nicht ausgeübt werden kann,

b) verjährt ist,

c) ein Pfandrecht ist, dessen Wert 1 000 Euro nicht übersteigt, sofern die Eintragung des Rechtes mehr als 40 Jahre vor dem Zeitpunkt der Prüfung der Gegenstandslosigkeit erfolgt ist.

(3) Im Falle des Abs. 2 lit. c bedarf es zur Löschung eines Pfandrechtes nicht der Zustimmung des Eigentümers, dem das Verfügungsrecht nach § 469 ABGB. zusteht.

(4) Abs. 2 lit. c gilt auch für Pfandrechte, bei denen gemäß Artikel 3 der Grundbuchsnovelle, BGBl. Nr. 4/1930, ein Antrag auf Aufrechterhaltung angemerkter ist.

§ 132. (1) Das Grundbuchsgericht soll das Verfahren zur Löschung gegenstandsloser Eintragungen einleiten, wenn besondere äußere Umstände (zum Beispiel Umschreibung der Grundbucheinlage wegen Unübersichtlichkeit, Teilveräußerung oder Neubelastung des Grundstückes, Anregung seitens eines Beteiligten) hinreichenden Anlaß dazu geben und Grund zu der Annahme besteht, daß die Eintragung gegenstandslos ist.

(2) Das Grundbuchsgericht entscheidet nach freiem Ermessen, ob das Lösungsverfahren einzuleiten und durchzuführen ist; diese Entscheidung ist unanfechtbar.

§ 133. (1) Voraussetzung für die Löschung ist, daß

a) die Gegenstandslosigkeit der Eintragung offenkundig oder durch öffentliche oder gerichtlich oder notariell beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist, oder daß, falls dies nicht zutrifft,

b) dem Betroffenen eine Lösungsankündigung unter kurzer Bekanntgabe des Grundes zugestellt ist und er nicht binnen einer vom Grundbuchsgericht zugleich zu bestimmenden Frist Widerspruch erhoben hat,

oder daß, falls auch nach lit. b nicht verfahren werden kann,

insbesondere wenn Widerspruch erhoben ist,

c) durch einen mit Gründen versehenen Beschluß rechtskräftig festgestellt ist, daß die Eintragung gegenstandslos ist.

(2) Kann die Löschung nicht sogleich angeordnet werden, so ist die Einleitung des Verfahrens im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß spätere Eintragungen die Löschung nicht hindern. Sie ist zu löschen, wenn die gegenstandslose Eintragung gelöscht oder von der Fortsetzung des Verfahrens Abstand genommen wird. Einer Verständigung der Beteiligten von der Anordnung dieser Anmerkung und ihrer Löschung bedarf es nicht. Gegen diese Anordnungen ist ein Rechtsmittel nicht zulässig.

§ 134. Für das Verfahren gelten sinngemäß die Vorschriften des dritten Hauptstückes. Dabei gilt folgendes:

*(Anm.: lit. a aufgehoben durch BGBl. I Nr. 112/2003)*

b) die Löschungsankündigung (§ 133 Abs. 1 lit. b) kann nicht durch öffentliche Bekanntmachung zugestellt werden;

c) ist die Person des Beteiligten, dem zugestellt werden soll, unbekannt, so sind die Vorschriften über die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung sinngemäß anzuwenden;

d) die Rechtsmittel gegen die Entscheidungen des Grundbuchsgerichtes, mit denen die Löschung gegenstandslos gewordener Eintragungen angeordnet wird, richten sich nach dem siebenten Abschnitt des dritten Hauptstückes; im übrigen gelten für die Anfechtung von Entscheidungen die Vorschriften über das Verfahren außer Streitsachen. Gegen die Löschungsankündigung (§ 133 Abs. 1 lit. b) ist kein Rechtsmittel gegeben.

§ 135. Ist ein Beteiligter durch eine nach den §§ 131 ff. bewilligte Löschung in seinem bürgerlichen Rechte verletzt, so kann er im Prozeßwege die Wiederherstellung des vorigen bürgerlichen Standes begehren. Die Vorschriften der §§ 61 ff. sind sinngemäß anzuwenden.

## Zweiter Abschnitt

### Berichtigung des Grundbuches auf Ansuchen

§ 136. (1) Gibt das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wieder, so ist auf Ansuchen die zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen, ohne daß die sonst für eine solche Eintragung von diesem Bundesge-



setz geforderten Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Soweit dieser Nachweis durch die Erklärung eines Beteiligten erbracht werden kann, genügt eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde.

(2) Würden durch die Berichtigung nach Abs. 1 bestehende bürgerliche Rechte Dritter betroffen, so kann die Berichtigung nur unter Wahrung dieser Rechte (zum Beispiel nach § 51) bewilligt werden.

(3) Die Löschung eines Rechtes auf wiederkehrende Leistungen kann nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn seit dem Erlöschen des Bezugsrechtes (§ 18) drei Jahre verstrichen sind und keine Klage auf Zahlung von Rückständen im Grundbuch angemerkt ist.

## FÜNFTES HAUPTSTÜCK Schlußbestimmungen

§ 137. (1) Dieses Bundesgesetz tritt drei Monate nach seiner Kundmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Gesetz vom 25. Juli 1871, RGBl. Nr. 95, über die Einführung eines Allgemeinen Grundbuchsgesetzes;

2. die §§ 1 und 3 des Gesetzes vom 4. Juni 1882, RGBl. Nr. 67, enthaltend Bestimmungen über die Entbehrlichkeit der Legalisierung gewisser Unterschriften auf Tabularurkunden und über Erleichterungen des Beweises der Identität einer Person bei Legalisierungen und anderen Beurkundungen;

3. das Gesetz vom 5. Juni 1890, RGBl. Nr. 109, betreffend die grundbücherliche Einverleibung auf Grund von Privaturkunden in geringfügigen Grundbuchsachen;

4. Artikel XXXIX des Gesetzes vom 1. August 1895, RGBl. Nr. 112, betreffend die Einführung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten (Zivilprozeßordnung);

5. die §§ 37 erster und zweiter Satz, 38 bis 41, 44 bis 46, 47 Abs. 1, 48 bis 50 sowie die Worte „des § 30 des Allgemeinen Grundbuchsgesetzes und“ in § 51 Abs. 2 der Kaiserlichen Verordnung vom 19. März 1916, RGBl. Nr. 69, über die dritte Teilnovelle zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch;

6. das Bundesgesetz vom 4. Juni 1923, BGBl. Nr. 306, über die Erhöhung der Wertgrenze im Gesetz vom 5. Juni 1890, RGBl. Nr. 109, betreffend die

grundbücherliche Einverleibung auf Grund von Privaturkunden in geringfügigen Grundbuchsachen;

7. die Artikel I bis III des Bundesgesetzes vom 31. März 1927, BGBl. Nr. 118, betreffend geringfügige Grundbuchsachen;

8. Artikel 1 der Grundbuchs novelle BGBl. Nr. 4/1930;

9. die Verordnung zur Änderung und Ergänzung des Grundbuchsrechts im Geltungsbereich des Österreichischen Allgemeinen Grundbuchgesetzes vom 19. Jänner 1942, Deutsches RGBl. I S. 37, in der Fassung der Druckfehlerberichtigung Deutsches RGBl. 1942 I S. 50; § 10 Abs. 2 dieser Verordnung tritt jedoch erst am 1. Jänner 1960 außer Kraft;

10. die §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 21. Juni 1950, BGBl. Nr. 141, über die Änderung einiger grundbuchsrechtlicher Vorschriften;

11. Artikel XXVI des Einführungsgesetzes zur Exekutionsordnung, BGBl. Nr. 6/1953.

(3) Andere Vorschriften grundbuchsrechtlichen Inhaltes bleiben unberührt.

(4) § 27 Abs. 2 und 3, § 31 Abs. 6, § 33 Abs. 1, § 82a und § 98 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 100/2008 treten mit 1. Jänner 2009 in Kraft. Vor dem 1. Jänner 2009 datierte Urkunden, auf Grund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll, müssen bloß den zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Dies gilt auch, wenn nur eine der Vertragserklärungen vor dem 1. Jänner 2009 unterfertigt wurde.

(5) § 27 Abs. 1, § 53 Abs. 4, § 54, § 56 Abs. 1, § 57 Abs. 3, § 57a, § 82a Abs. 3, 6 und 7, § 84, § 86, § 119 und § 131 Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 30/2012 treten mit 1. Mai 2012 in Kraft. § 83 in der Fassung dieses Bundesgesetzes tritt mit 1. November 2012 in Kraft. Vor dem 1. Mai 2012 datierte Urkunden, auf Grund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll, müssen bloß den bis zum Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Dies gilt auch, wenn nur eine der Vertragserklärungen vor dem 1. Mai 2012 unterfertigt wurde.

(6) 1. § 33 Abs. 1 in der Fassung des Erbrechts-Änderungsgesetzes 2015 (ErbRÄG 2015), BGBl. I Nr. 87/2015, tritt mit 17. August 2015 in Kraft und ist anzuwenden, wenn der Verstorbene an oder nach diesem Tag gestorben ist; in Fällen, in denen er vorher gestorben ist, sind sie weiterhin in der nicht geänderten Fassung anzuwenden.

2. § 23 und die Aufhebung des § 24 in der Fassung des ErbRÄG 2015 treten mit 1. Jänner 2017 in Kraft.

Beachte für folgende Bestimmung

Das Zitat des BergG, BGBl. Nr. 259/1975 entspricht dessen § 259.

§ 138. In Ansehung der Bergbücher sind nebst diesem Bundesgesetz auch die Vorschriften des Berggesetzes BGBl. Nr. 73/1954 zu beachten.

§ 139. Soweit in anderen Bundesgesetzen die durch dieses Bundesgesetz aufgehobenen Vorschriften zitiert sind, treten an deren Stelle die entsprechenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes.

§ 140. Mit der Vollziehung sind betraut:

a) hinsichtlich des § 90, soweit sich dieser auf die Befreiung von Stempelgebühren bezieht, das Bundesministerium für Finanzen;

b) hinsichtlich des § 137 Abs. 2 Z 9, soweit sich diese Bestimmung auf die Aufhebung des § 10 Abs. 2 der in § 137 Abs. 2 Z. 9 genannten Verordnung bezieht, das Bundesministerium für Inneres;

c) im übrigen das Bundesministerium für Justiz.

## Artikel 11

### Schlussbestimmungen

*(Anm.: aus BGBl. I Nr. 71/2009, zu § 137, BGBl. Nr. 39/1955)*

§ 2. Mit diesem Bundesgesetz wird die Richtlinie 2007/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Juli 2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften, ABl. Nr. L 184 vom 14.7.2007, S. 17, umgesetzt.

## Artikel X

### Justizverwaltungsmaßnahmen

*(Anm.: aus BGBl. I Nr. 76/2002, zu § 119, BGBl. Nr. 39/1955)*

Mit Rücksicht auf dieses Bundesgesetz dürfen bereits von dem seiner Kundmachung folgenden Tag an Verordnungen erlassen sowie sonstige organisatorische und personelle Maßnahmen getroffen werden. Die Verordnungen dürfen frühestens mit 1. Jänner 2003 in Wirksamkeit gesetzt werden.

Artikel XXXI

Justizverwaltungsmaßnahmen

*(Anm.: aus BGBl. I Nr. 112/2003, zu den §§ 20, 75, 81, 122, 124, 125, 126, 129 und 134, BGBl. Nr. 39/1955)*

Mit Rücksicht auf dieses Bundesgesetz dürfen bereits von dem seiner Kundmachung folgenden Tag an Verordnungen erlassen sowie sonstige organisatorische und personelle Maßnahmen getroffen werden. Die Verordnungen dürfen frühestens mit dem 1. Jänner 2005 in Wirksamkeit gesetzt werden.

Artikel XXXII

Inkrafttreten, Aufhebung eines Gesetzes, Übergangsbestimmungen

*(Anm.: aus BGBl. I Nr. 140/1997, zu den §§ 125, 126 und 129, BGBl. Nr. 39/1955)*

*(Anm.: Z 1 Inkrafttretensbestimmung)*

*(Anm.: Z 2 Außerkrafttretensbestimmung)*

*(Anm.: Z 3 bis Z 13 ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)*

14. Die Art. II Z 1 bis 3 (§§ 13, 14, 14a, 14b und 16 AußStrG), VI

Z 9 lit. b und c (§ 49 Abs. 2 Z 1 und 1a JN), VII Z 34 und 36 bis 42 (§§ 500, 502, 505 bis 508a ZPO), 43 lit. b (§ 510 Abs. 3 dritter Satz ZPO) und 46 bis 48 (§§ 521a, 527 und 528 ZPO), VIII Z 5 (§ 371 EO), XII Z 1 bis 4 (§§ 125 bis 127 und 129 GBG 1955), XXI (§ 26 WEG 1975), XXII (§ 22 WGG), XXIV Z 2 (§ 37 MRG), XXVI Z 4 lit. a (§ 44 Abs. 1 ASGG - soweit sich dieser auf den § 508 ZPO bezieht), 5 bis 7 (§§ 45, 46 und 47 ASGG), XXVII Z 1 (§ 15 Abs. 3 UVG 1985) und XXIX (§ 25 HeizKG) sind anzuwenden, wenn das Datum der Entscheidung der zweiten Instanz nach dem 31. Dezember 1997 liegt.

*(Anm.: Z 15 bis Z 20 ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)*

Artikel XLI

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

*(Anm.: aus BGBl. Nr. 343/1989, zu den §§ 125, 126, 127, 128 und 129, BGBl. Nr. 39/1955)*

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit dem 1. August 1989 in Kraft; dies soweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird.

*(Anm.: Z 2 bis Z 4: betrifft andere Gesetzesänderungen)*

5. Die Art. II Z 1 (§§ 13 bis 16 AußStrG) und 6 (§§ 227 und 232 AußStrG), X Z 20 bis 24 (§§ 488, 500, 500a, 501 und 502 ZPO), 26 bis 30 (§§ 505 bis 508a ZPO), 31 lit. a und c (§ 510 ZPO), 33 (§ 519 ZPO) und 35 bis 39 (§§ 521 a, 523, 526 bis 528 ZPO), XI Z 2 (§ 83 EO) und 3 (§ 239 EO), XXIV Z 2 bis 6 (§§ 125 bis 129 GBG), XXXVI Z 4 (§ 25 GGG) sowie XXXVII Z 3 bis 5 (§§ 45 bis 47 ASGG) sind anzuwenden, wenn das Datum der Entscheidung der zweiten Instanz nach dem 31. Dezember 1989 liegt.



**COLLANA**  
**‘QUADERNI DELLA FACOLTÀ DI GIURISPRUDENZA’**

**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRENTO**

1. *L'applicazione delle regole di concorrenza in Italia e nell'Unione europea. Atti del IV Convegno Antitrust tenutosi presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Trento* - (a cura di) GIAN ANTONIO BENACCHIO, MICHELE CARPAGNANO (2014)

2. *Dallo status di cittadino ai diritti di cittadinanza* - (a cura di) FULVIO CORTESE, GIANNI SANTUCCI, ANNA SIMONATI (2014)

3. *Il riconoscimento dei diritti storici negli ordinamenti costituzionali* - (a cura di) MATTEO COSULICH, GIANCARLO ROLLA (2014)

4. *Il diritto del lavoro tra decentramento e ricentralizzazione. Il modello trentino nello spazio giuridico europeo* - (a cura di) ALBERTO MATTEI (2014)

5. *European Criminal Justice in the Post-Lisbon Area of Freedom, Security and Justice* - JOHN A.E. VERVAELE, with a prologue by Gabriele Fornasari and Daria Sartori (Eds.) (2014)

6. *I beni comuni digitali. Valorizzazione delle informazioni pubbliche in Trentino* - (a cura di) ANDREA PRADI, ANDREA ROSSATO (2014)

7. *Diplomatici in azione. Aspetti giuridici e politici della prassi diplomatica nel mondo contemporaneo* - (a cura di) STEFANO BALDI, GIUSEPPE NESI (2015)

8. *Il coordinamento dei meccanismi di stabilità finanziaria nelle Regioni a Statuto speciale* - (a cura di) ROBERTO TONIATTI, FLAVIO GUELLA (2014)

9. *Reti di libertà. Wireless Community Networks: un'analisi interdisciplinare* - (a cura di) ROBERTO CASO, FEDERICA GIOVANELLA (2015)

10. *Studies on Argumentation and Legal Philosophy. Further Steps Towards a Pluralistic Approach* - (Ed. by) MAURIZIO MANZIN, FEDERICO PUPPO, SERENA TOMASI (2015)

11. *L'eccezione nel diritto. Atti della giornata di studio (Trento, 31 ottobre 2013)* - (a cura di) SERGIO BONINI, LUCIA BUSATTA, ILARIA MARCHI (2015)

12. José Luis Guzmán D'Albora, *Elementi di filosofia giuridico-penale* - (a cura di) GABRIELE FORNASARI, ALESSANDRA MACILLO (2015)

13. *Verso nuovi rimedi amministrativi? Modelli giustiziali a confronto* - (a cura di) GIANDOMENICO FALCON, BARBARA MARCHETTI (2015)

14. *Convergences and Divergences between the Italian and the Brazilian Legal Systems* - (Ed. by) GIUSEPPE BELLANTUONO, FEDERICO PUPPO (2015)

15. *La persecuzione dei crimini internazionali. Una riflessione sui diversi meccanismi di risposta. Atti del XLII Seminario internazionale di studi italo-tedeschi, Merano 14-15 novembre 2014 - Die Verfolgung der internationalen Verbrechen. Eine Überlegung zu den verschiedenen Reaktionsmechanismen. Akten des XLII. Internationalen Seminars deutsch-italienischer Studien, Meran 14.-15. November 2014* - (a cura di / herausgegeben von) ROBERTO WENIN, GABRIELE FORNASARI, EMANUELA FRONZA (2015)

16. *Luigi Ferrari Bravo. Il diritto internazionale come professione* - (a cura di) GIUSEPPE NESI, PIETRO GARGIULO (2015)



17. *Pensare il diritto pubblico. Liber Amicorum per Giandomenico Falcon* - (a cura di) MAURIZIO MALO, BARBARA MARCHETTI, DARIA DE PRETIS (2015)
18. *L'applicazione delle regole di concorrenza in Italia e nell'Unione europea. Atti del V Convegno biennale Antitrust. Trento, 16-18 aprile 2015* - (a cura di) GIAN ANTONIO BENACCHIO, MICHELE CARPAGNANO (2015)
19. *From Contract to Registration. An Overview of the Transfer of Immoveable Property in Europe* - (ed. by) ANDREA PRADI (2015)
20. *Diplomatici in azione. Aspetti giuridici e politici della prassi diplomatica nel mondo contemporaneo. Volume II* - (a cura di) STEFANO BALDI, GIUSEPPE NESI (2016)
21. *Democrazie e religioni: libertà religiosa, diversità e convivenza nell'Europa del XXI secolo. Atti del convegno nazionale Adec Trento, 22 e 23 ottobre 2015* - (a cura di) ERMINIA CAMASSA (2016)
22. *Modelli di disciplina dell'accoglienza nell'"emergenza immigrazione". La situazione dei richiedenti asilo dal diritto internazionale a quello regionale* - (a cura di) JENS WOELK, FLAVIO GUELLA, GRACY PELACANI (2016)
23. *Prendersi cura dei beni comuni per uscire dalla crisi. Nuove risorse e nuovi modelli di amministrazione* - (a cura di) MARCO BOMBARDELLI (2016)
24. *Il declino della distinzione tra diritto pubblico e diritto privato. Atti del IV Congresso nazionale SIRD. Trento, 24-26 settembre 2015* - (a cura di) GIAN ANTONIO BENACCHIO, MICHELE GRAZIADEI (2016)
25. *Fiat Intabulatio. Studi in materia di diritto tavolare con una raccolta di normativa* - (a cura di) ANDREA NICOLUSSI, GIANNI SANTUCCI (2016)

