

# VITA NOTARILE

*fondata da Giacomo Buttitta*

## esperienze giuridiche

### STUDI

Una prima lettura del  
"Diritto delle successioni"  
di Roberto Calvo e Giovanni Perlingieri  
*di Antonio Palazzo*

La donazione tra principi e valori  
*di Remigio Perchinunno*

Appunti sul "patto di famiglia"  
*di Salvatore Tondo*

### OSSERVATORIO

Il fenomeno globalizzazione:  
alla ricerca di nuovi equilibri  
esistenziali ed economici  
*di Annamaria Miccoli*

### NOTE A SENTENZA

Intorno agli atti "espressamente proibiti"  
al notaio: rilevanza della nullità relativa  
e della nullità sanabile  
(Cass., Sez. III, 14 febbraio 2008, n. 3526)  
*di Gianluca La Marca*

La qualità dei diritti successori  
del coniuge sopravvenuto,

in relazione all'età, nel concorso  
con i figli del primo letto.  
Le distonie del coniugio successivo  
(Trib. di Palermo, II Sez. civ.,  
21 gennaio 2008)  
*di Giuseppe Palazzolo*

### FORUM

Il problema del rifiuto  
delle cure "salvavita"  
e l'ammissibilità  
del testamento biologico  
*di Maria Delli Carri*

Testamento biologico  
e razionalità della legge  
*di Ennio Russo*

### INCONTRI

Nullità speciali nell'attività notarile  
*di Andrea Fusaro*

### OPINIONI

Il patto di famiglia.  
Strumento di trasmissione di ricchezza  
*di Filippo Patti*

[www.vitanotarile.it](http://www.vitanotarile.it) • email: [vitanotarile@exit.it](mailto:vitanotarile@exit.it)

Spedizione in a.p. - 45% - art. 2 comma 20/b legge 662/96 - Filiale di PA

Vincenzo Vacirca

APPUNTI SULLA TRASCRIZIONE  
CON PARTICOLARE RIFERIMENTO  
AGLI ACQUISTI *MORTIS CAUSA*

**Sommario:** A. Premessa. - B. La trascrizione degli acquisti *mortis causa*. - C. L'importanza della trascrizione degli acquisti *mortis causa*. - D. Modalità della trascrizione degli acquisti *mortis causa*. - E. La questione circa l'obbligatorietà della trascrizione degli acquisti *mortis causa*. - F. Conclusioni.

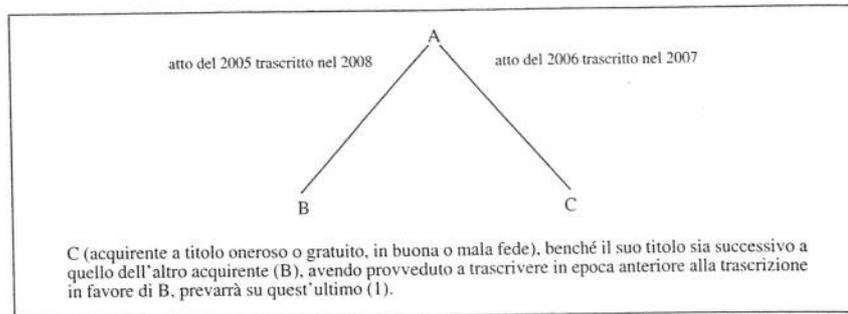
A. *Premessa*

Le problematiche connesse alla trascrizione degli acquisti a causa di morte non possono essere affrontate senza aver prima ripercorso, seppur sinteticamente, gli aspetti generali del sistema trascrizionale previsto dal nostro ordinamento. Nell'analisi che segue, si è cercato di coniugare l'ambito strettamente teorico della trascrizione, con una esposizione schematica, basata su esempi pratici, così da fornire all'operatore del diritto, un quadro facilmente consultabile, del nostro sistema pubblicitario.

A tal fine, in via preliminare, occorre ricordare che l'ordinamento conosce diversi sistemi di pubblicità, e che la trascrizione esplica differenti gradi di efficacia. È infatti possibile distinguere:

1. *La pubblicità dichiarativa*: è quella prevista e disciplinata dall'art. 2644 c.c., avente lo scopo di dirimere i conflitti tra più aventi causa dallo stesso autore. L'articolo citato, che sancisce il principio in base al quale "*chi prima trascrive prevale*", collega tale efficacia soltanto agli "*atti enunciati nell'articolo precedente*", cioè agli atti contenuti nell'elencazione di cui all'art. 2643 c.c.; dovendosi, di conseguenza, attribuire, alle ipotesi trascrizionali contenute in altri articoli del codice civile (es. 2646-2648-2650-2651 etc.), un diverso tipo di efficacia, cioè quella a fini di continuità, della quale si dirà al successivo punto 2.

### Schema 1

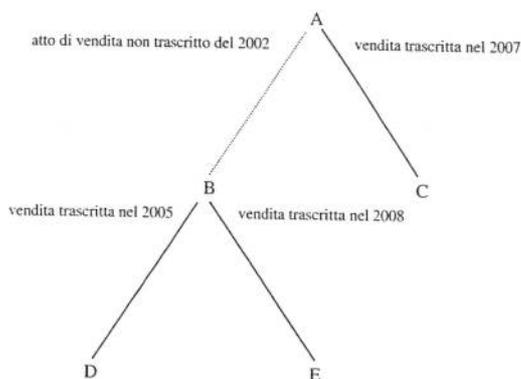


2. *La pubblicità a fini di continuità*: è quella prevista e disciplinata dall'art. 2650 c.c., il quale, disponendo la sanzione della inefficacia delle trascrizioni e iscrizioni operate in assenza della trascrizione di un precedente atto soggetto a trascrizione, sancisce il principio -di ordine generale- di continuità delle trascrizioni, necessario per l'indagine dei pubblici registri. Del carattere generale della pubblicità a fini di continuità, costituisce riprova la circostanza che l'art. 2650 c.c. collega questo tipo di efficacia alle "disposizioni precedenti", e pertanto, oltre alla trascrizione degli acquisti *mortis causa*, di cui all'art. 2648 c.c. (oggetto di specifica trattazione), anche alla trascrizione degli atti di cui all'art. 2643 c.c. cui, come si è detto, è collegata, altresì, l'efficacia dichiarativa di cui all'art. 2644 c.c.. È pertanto quest'ultima, cioè l'efficacia dichiarativa prevista dall'art. 2644 c.c., a costituire un tipo di efficacia particolare, non applicabile al di fuori delle ipotesi espressamente previste.

(1) Secondo la dottrina prevalente e la giurisprudenza della Cassazione il fenomeno può essere così ricostruito: con il primo atto (nel 2005), ex art. 1376 c.c. (che afferma il principio del consenso traslativo), il diritto viene trasferito all'acquirente B. Tuttavia, detto acquisto, deve ritenersi sottoposto alla condizione risolutiva *ex lege* (retroattiva, ex art. 1360 c.c.), costituita dalla eventuale prioritaria trascrizione di un altro atto d'acquisto da parte di un successivo acquirente dal medesimo dante causa. In tal modo, in considerazione della enuncata retroattività della condizione, laddove il secondo acquirente, inizialmente *a non domino*, provveda a trascrivere il suo atto d'acquisto, in epoca anteriore alla trascrizione effettuata dal primo acquirente, si verificherà la condizione risolutiva legale; la prima vendita dovrà considerarsi come mai produttiva di effetti, e l'acquisto da parte del secondo acquirente, i cui effetti retroagiranno alla data di stipula del contratto (nell'esempio al 2006) dovrà considerarsi *"a domino"*. Il primo acquirente, tuttavia, non resterà privo di tutela, potendo agire per il risarcimento del danno (per taluno di natura extracontrattuale, per altri di natura contrattuale) nei confronti del dante causa A, per avere quest'ultimo alienato due volte il medesimo bene. Qualora poi, fosse provata la mala fede (per taluno sarebbe necessario il *consilium fraudis*) del secondo acquirente (C), sarà ravvisabile, altresì, una sua responsabilità di natura extracontrattuale.

## Schema 2

Esempio tipico del principio di continuità negli atti *inter vivos*:



Nella fattispecie sopra rappresentata, ai sensi dell'art. 2650 c.c., la trascrizione del 2005 è inefficace, in quanto posta in essere in difetto di continuità. Prevarrà l'acquirente C: al conflitto tra C e D, infatti, non si applica l'art. 2644 c.c., non avendo essi acquistato dal medesimo dante causa. D avrebbe potuto godere dell'effetto di prenotazione (apprestato dalla trascrizione dell'atto del 2005) e prevalere su C, soltanto se avesse provveduto a chiudere la catena trascrizionale (trascrivendo l'atto di vendita del 2002) prima che fosse effettuata la trascrizione in favore di C. Quanto ai rapporti tra D ed E, la trascrizione del 2005 produrrà, invece, il suo effetto di prenotazione. In altre parole, in assenza della trascrizione in favore di C, il conflitto tra D ed E, sarà inizialmente risolto in base al principio *prior in tempore potior in iure* (prevarrà l'atto stipulato per primo essendo il secondo a non domino), e successivamente, una volta operata la trascrizione dell'atto del 2002, prevarrà D, in base al disposto dell'art. 2644 c.c..

3. *La pubblicità costitutiva* (2): è quella che costituisce requisito necessario, non solo per l'opponibilità del rapporto giuridico ai terzi, bensì per la sua stessa creazione (3). Tipici esempi ne sono l'ipoteca, che non sorge finché non viene effettuata l'iscrizione nel registro immobiliare (art. 2808, comma 2, c.c.), il pignoramento (artt. 2912 s.s. c.c. e artt. 555 s.s. c.p.c.) e l'iscrizione al registro imprese delle società di capitali, senza la quale, queste non vengono ad esistenza (art. 2331 c.c.).

4. *La pubblicità notizia*: è quella che ha funzione puramente informativa, della quale costituisce esempio la trascrizione delle convenzioni matrimoniali disposta dagli artt. 2647 (per i beni immobili) (4), e 2685 (per i beni mobili registrati), del codice civile.

(2) Per un'analisi teorica approfondita del fenomeno della pubblicità costitutiva si veda **Pugliatti**, *La trascrizione*, 1, t. 1, in *Trattato Cicu-Messineo*, Milano, 1957, pp. 428-431.

(3) **Cervelli**, *Trascrizione ed ipoteca*, Giuffrè editore, p. 5.

(4) L'art. 2647 c.c. dispone "Devono essere trascritti, se hanno per oggetto beni immobili, la costituzione del fondo patrimoniale, le convenzioni matrimoniali che escludono i beni medesimi dalla comunione tra i coniugi, gli atti e i provvedimenti di scioglimento della comunione, gli atti di acquisto di beni personali a norma delle lettere c, d, e, ed f dell'art. 179, a carico, rispettivamente, dei coniugi titolari del fondo patrimoniale o del coniuge titolare del bene escluso o che cessa di far parte della comunione."

Le trascrizioni previste dal precedente comma devono essere eseguite anche relativamente ai beni immobili che successivamente entrano a far parte del patrimonio familiare (da intendersi quale fondo patrimoniale, a seguito della nuova intitolazione della sezione II del capo VI

A questo riguardo, e senza potersi affrontare, in questa sede, i molteplici e delicati problemi che pone la pubblicità dei regimi patrimoniali della famiglia, deve dirsi che con la riforma del diritto di famiglia (5), all'art. 162 comma 4 c.c., si è previsto che *“Le convenzioni matrimoniali non possono essere opposte ai terzi quando a margine dell'atto di matrimonio non risultano annotati la data del contratto, il notaio rogante e le generalità dei contraenti ovvero la scelta di cui al secondo comma (cioè la scelta del regime di separazione dei beni)”*, nonché all'art. 163 comma 3 e 4 c.c. che *“Le modifiche convenute (cioè le modifiche alle convenzioni matrimoniali già stipulate) hanno effetto rispetto ai terzi solo se ne è fatta annotazione in margine all'atto di matrimonio.*

*L'annotazione deve inoltre essere fatta a margine della trascrizione delle convenzioni matrimoniali ove questa sia richiesta a norma degli articoli 2643 e seguenti”*. Da ultimo, l'art. 69, lett. b, del d.p.r. 3 novembre 2000, n. 396 (6), dispone che *“Negli atti di matrimonio si fa annotazione: delle convenzioni matrimoniali, delle relative modificazioni, delle sentenze di omologazione di cui all'art. 163 del codice civile, delle sentenze di separazione giudiziale dei beni di cui all'art. 193 del codice civile, e della scelta della legge applicabile ai loro rapporti patrimoniali ai sensi dell'art. 30, comma 1, della legge 31 maggio 1995, n. 218”*.

Dal quadro normativo di cui sopra risulta, quindi, che la pubblicità in materia di rapporti patrimoniali tra coniugi, a parte che per la comunione legale dei beni, per la quale vige un regime di “pubblicità negativa (7)”, si realizza, “in positivo” attraverso un duplice sistema: 1) l'annotazione all'atto di matrimonio, della convenzione e della eventuale modifica della stessa, da eseguirsi nei registri dello stato civile del Comune in cui il matrimonio è stato celebrato (ovvero trascritto nel caso in cui la celebrazione sia avvenuta all'estero); 2) la trascrizione nei registri immobiliari o mobiliari ex artt. 2647 e 2685 c.c..

A ciò consegue che, delle due ipotesi sopra menzionate, è l'annotazione ad avere natura di pubblicità dichiarativa, poiché svolge la funzione di rendere opponibile ai terzi il regime patrimoniale, vigente tra i coniugi, in quanto tale, cioè a prescindere da quale sia il traffico giuridico (immobiliare, mobiliare o soltanto obbligatorio) che lo interessa (8).

Ai sensi dell'art. 34-bis disp. att., c.c., poi, *“Il notaio rogante deve, nel termine di trenta giorni, dalla data del matrimonio o dalla data dell'atto pubblico di modifica delle convenzioni, ovvero di quella dell'omologazione nel caso previsto dal secondo comma dell'art. 163 del codice, richiedere l'anno-*

---

del libro I del codice civile) o risultano esclusi dalla comunione tra i coniugi. La trascrizione del vincolo derivante dal fondo patrimoniale costituito per testamento deve essere eseguita d'ufficio dal conservatore contemporaneamente alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte.

(5) L. n. 151/1975.

(6) Si tratta del Regolamento per la previsione e la semplificazione dell'ordinamento dello stato civile, ai sensi dell'art. 2, comma 12, della legge 15 maggio 1997, n. 127.

(7) Corsi, *Il regime patrimoniale della famiglia*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, Cicu-Messineo, VI, t. 2, Milano, 1984, p. 74.

(8) Cfr. Genghini, *La volontaria giurisdizione*, Cedam 2006, p. 406.

*tazione a margine dell'atto di matrimonio della convenzione matrimoniale dell'atto di modifica della stessa.*

*Nello stesso termine deve richiedere l'annotazione di cui all'ultimo comma dell'art. 163 del codice".*

Conseguentemente la trascrizione prevista dagli artt. 2647 e 2685 c.c., che non riguarda i mutamenti di regime di natura soltanto programmatica, bensì gli atti dispositivi relativi agli immobili ed ai mobili registrati, in relazione ai detti regimi, secondo la dottrina dominante e la giurisprudenza che prevale, ha natura di mera pubblicità notizia. Ciò si evince:

– da un lato dalla circostanza che la legge di riforma del diritto di famiglia ha modificato l'ultimo comma dell'art. 2647 c.c., abrogando ogni riferimento all'opponibilità ai terzi;

– dall'altro, dalla considerazione, che essendo l'opponibilità ai terzi, come sopra analizzato, fornita dall'annotamento, non potrebbe la stessa funzione essere svolta anche dalla trascrizione.

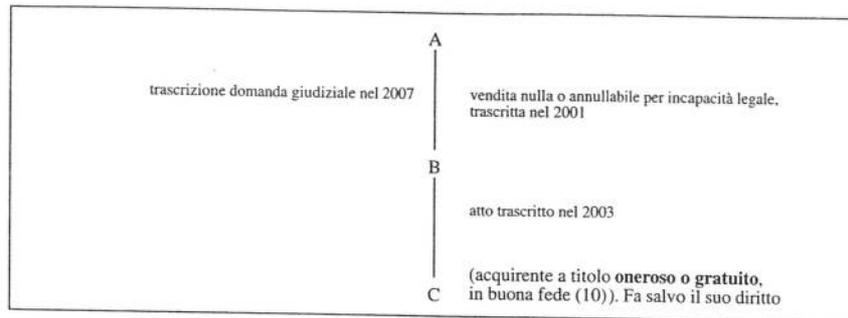
La circostanza che si tratti di trascrizione avente natura di pubblicità notizia non esclude comunque l'applicabilità dell'art. 2671 c.c., e pertanto il notaio rogante, avrà l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile.

5. *La pubblicità c.d. sanante*: esempio tipico di questa figura si ha nell'art. 2652 n. 6 c.c. (9), in base al quale: si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643 c.c.: 1) la domanda diretta a far dichiarare la nullità di atti soggetti a trascrizione 2) la domanda diretta a far pronunciare l'annullamento di atti soggetti a trascrizione 3) la domanda diretta ad impugnare la validità della trascrizione. Se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo dai terzi di buona fede in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

---

(9) Altra ipotesi di questo tipo di pubblicità si riscontra nell'art. 1159 c.c. (usucapione decennale): la trascrizione dell'atto infatti, in concorso con altre circostanze (buona fede dell'acquirente – titolo idoneo a trasferire la proprietà solo "astrattamente" in quanto a non domino – decorso di dieci anni) consente all'acquirente di acquistare la proprietà per usucapione. Contra **Pugliatti**, *op. cit.*, pp. 454-455, secondo il quale, l'ipotesi dell'usucapione abbreviata non deve farsi rientrare nello schema della pubblicità sanante, poiché "l'attuazione della pubblicità concorre, col titolo nullo, a dar vita alla fattispecie acquisitiva, e non è da considerare come causa di sanatoria di questo, perché in tal caso l'atto produrrebbe immediatamente l'effetto traslativo, come effetto proprio, mentre l'acquisto ha luogo in virtù dell'usucapione, che comprende anche la buona fede. L'usucapione è la causa dell'acquisto, in quanto possesso animo domini protratto nel tempo, e gli altri elementi, si direbbe accessori della fattispecie, influiscono solo sulla durata del periodo necessario ad usucapire, riducendola alla metà di quella normale".

### Schema 3

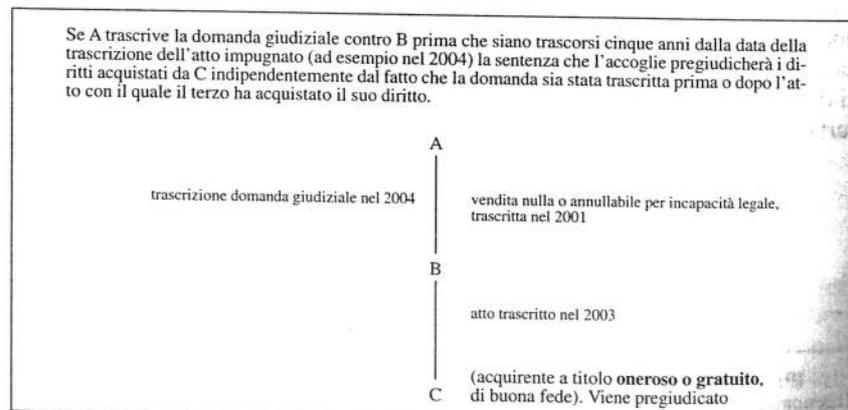


In un caso come quello sopra rappresentato, la trascrizione da parte di A (da operarsi contro B), della domanda giudiziale volta a far dichiarare la nullità (11) della vendita del 2001, trascritta nel 2007, cioè dopo 5 anni dalla trascrizione dell'atto impugnato (avvenuta nel 2001), comporterà che la sentenza di accoglimento della stessa, non sarà opponibile all'acquirente C.

Si osservi che l'art. 2652 n. 6 fa salvi i diritti dell'acquirente C soltanto nel caso in cui la domanda giudiziale venga trascritta "dopo 5 anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato e sempre che l'atto di acquisto del terzo (cioè l'atto tra B e C) sia stato trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale".

Ciò comporterà che:

### Schema 4

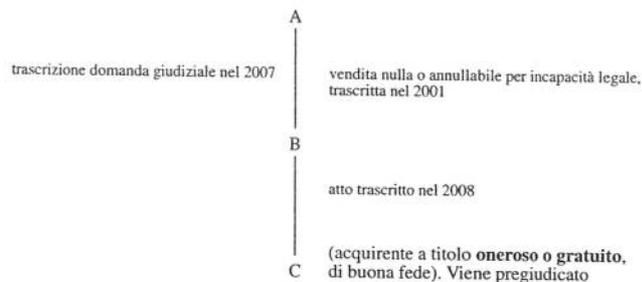


(10) L'acquirente C, deve essere in buona fede (e come tale non deve aver conoscenza dell'invalidità del primo atto) al momento della conclusione dell'atto con B, secondo il brocardo "*mala fides superveniens non nocet*". Deve inoltre ricordarsi che in base al principio generale di presunzione della buona fede, dovrà essere A a fornire la prova della eventuale mala fede di C.

(11) Nell'esempio si fa riferimento all'azione volta a far dichiarare la nullità; come detto sopra, tuttavia, l'azione potrebbe tendere a far pronunciare l'annullamento dell'atto ovvero a impugnare la validità della trascrizione.

### Schema 5

Se invece la domanda viene trascritta dopo 5 anni dalla trascrizione dell'atto impugnato (ad esempio nel 2007), la sentenza che l'accoglie pregiudicherà i diritti acquistati dai terzi, soltanto nel caso in cui questi abbiano trascritto o iscritto il loro atto posteriormente alla trascrizione della domanda.

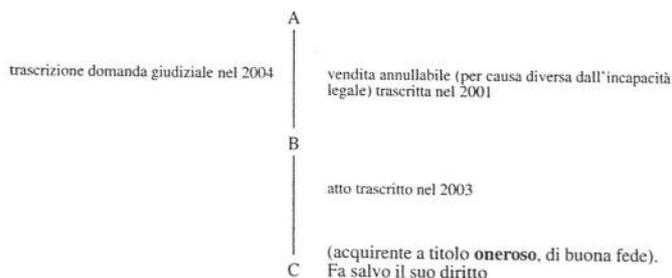


In un caso del genere, se la domanda giudiziale viene trascritta nel 2007 (cioè dopo 5 anni dall'atto impugnato), la sentenza di accoglimento della stessa sarà opponibile a C (avendo questi provveduto a trascrivere il suo atto nel 2008). C, d'altronde, attraverso l'indagine dei Registri Immobiliari, avrebbe potuto avvedersi della trascrizione della domanda giudiziale operata contro B.

Può pertanto concludersi che l'atto successivo, ancorché in se stesso pienamente valido, è a rischio pieno entro il primo quinquennio dalla trascrizione dell'atto invalido, e a rischio relativo successivamente, in funzione della priorità della trascrizione tra atto del terzo e domanda giudiziale (12).

### Schema 6

Deve rilevarsi che l'art. 2652 n. 6, disciplina altresì il caso dell'atto di provenienza annullabile per "causa diversa dall'incapacità legale" disponendo, per questa ipotesi, che "la sentenza (che accoglie la domanda) non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso."



(12) Cfr. Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 4227/2003.

Pertanto, in un caso del genere, anche se la trascrizione della domanda giudiziale, da parte di A, è avvenuta prima che sia decorso il quinquennio dalla trascrizione dell'atto invalido, se l'acquirente in buona fede C, ha acquistato a titolo oneroso (ad esempio con atto di vendita, permuta etc.), farà comunque salvo il suo diritto. In tal modo si accorda maggiore tutela all'acquirente a titolo oneroso C, il quale, diversamente da quanto visto nello schema 4, godrà di una tutela piena anche prima che sia decorso il quinquennio dalla trascrizione dell'atto invalido, purché provveda a trascrivere il suo titolo in epoca precedente alla trascrizione della domanda giudiziale.

Laddove invece:

– la trascrizione della domanda giudiziale, da parte di A, sia avvenuta prima del decorso del quinquennio dalla trascrizione dell'atto invalido, se C ha acquistato con atto a titolo gratuito, non farà salvo il suo diritto;

– la trascrizione della domanda giudiziale sia operata decorso il quinquennio dalla trascrizione dell'atto invalido, si ricadrà nella stessa ipotesi vista nello schema 5: la sentenza che l'accoglie pregiudicherà il terzo (C) soltanto nel caso in cui questi abbia trascritto o iscritto il suo atto posteriormente alla trascrizione della domanda.

Come evidenziato dallo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 4227 del 2003, la fattispecie della domanda diretta a far pronunciare l'annullamento per causa diversa dall'incapacità legale appare meno rilevante, poiché il terzo che intende salvaguardare il proprio diritto dispone, oltre a quello disciplinato dalla fattispecie normativa in discorso, di altri strumenti di salvaguardia, quali gli artt. 1442 e 1445 c.c..

L'art. 1442, comma 1 e comma 3 c.c. dispone infatti che l'azione di annullamento (che non dipende da vizio del consenso o da incapacità legale) si prescrive in 5 anni, decorrenti dal giorno della conclusione del contratto.

L'art. 1445 c.c. recita invece "l'annullamento che non dipende da incapacità legale non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di annullamento".

Sulla base di quanto sin qui analizzato si comprenderà perché la dottrina più avveduta sostiene che il termine "pubblicità sanante" utilizzato nella prassi sia improprio: non si pone in essere, infatti, alcun fenomeno di sanatoria dell'atto invalido, venendo sancita, piuttosto, la sua inopponibilità al terzo acquirente (13).

(13) Mengoni, *Gli acquisti "a non domino"*, Milano, 1968, p. 294; Ricca, *Trascrizione, II) trascrizione delle domande giudiziali*, in EG, XXXI, Roma, 1994, p. 9. Si veda, in particolare, Pugliatti, *Trascrizione. L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità patrimoniale*, Milano, 1989, p. 449 ss., secondo il quale "si deve escludere che si attui una sanatoria, comunque intesa, per mezzo della pubblicità, di un titolo nullo. In realtà, il mutamento giuridico disposto dalla legge, si verifica in virtù di una fattispecie del tutto autonoma, che comprende, oltre alla trascrizione del titolo nullo, anche la buona fede di colui che ha regolarmente acquistato dall'acquirente precedente, il cui titolo di acquisto era nullo. La detta fattispecie comprende anche il decorso del tempo, si che si tratta di una ipotesi analoga a quella dell'usucapione abbreviata"; cfr. nota 9. Maiorca, *Trascrizione, op. cit.*, pp. 254-255 respinge la tesi dell'efficacia sanante della trascrizione, rilevando che non vi è ragione per relegare in seconda linea la buona fede. Egli però, diversamente da Pugliatti, non ritiene che si tratti di un'autonoma fattispecie acquisitiva; secondo l'autore la buona fede e la trascrizione "rendono operante il negozio giuridico". Resta da spiegare tuttavia come possa operare un negozio nullo.

Da ultimo, deve ritenersi, che al di fuori delle ipotesi sopra considerate, la salvezza dell'acquisto da parte dell'acquirente, nel caso di titolo annullabile, potrà raggiungersi soltanto a mezzo della usucapione decennale di cui all'art. 1159 c.c., qualora ne ricorrano i presupposti; la giurisprudenza prevalente ritiene, infatti, che data la sua temporanea efficacia, costituisce titolo idoneo ai fini dell'usucapione anche l'atto annullabile, che come noto, produce tutti i suoi effetti fino alla sentenza di annullamento. Nel caso di titolo nullo, invece, la salvezza dell'acquisto da parte del terzo acquirente sarà garantita unicamente dall'usucapione ordinaria di cui all'art. 1158 c.c.: in tale ultimo caso, infatti, non potrà farsi ricorso all'usucapione abbreviata decennale, poiché secondo la dottrina dominante e la giurisprudenza che prevale (14), questa opera soltanto nel caso di acquisto a *non domino* e non nel caso di titolo viziato: l'acquisto in base a titolo viziato infatti, resta acquisto a *domino*, e come tale, fuori dal campo di applicazione della norma in commento.

6. *La pubblicità di fatto*: si tratta di un sistema di pubblicità che diversamente da quelli sopra descritti non è organizzata e apprestata attraverso l'inserzione di determinati fatti o atti in appositi registri pubblici, avendo rilievo unicamente la conoscenza che il terzo abbia avuto degli stessi. Esempio tipico di questa figura si riscontra nell'art. 1396 c.c., a tenore del quale, le modificazioni e la revoca della procura devono essere portate a conoscenza dei terzi "con mezzi idonei".

#### B. *La trascrizione degli acquisti mortis causa*

L'art. 2648 c.c. dispone che "Si devono trascrivere l'acquisto dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 (15) o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo

---

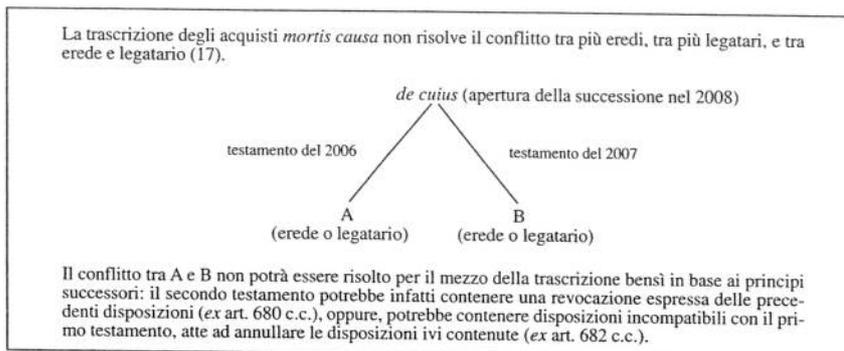
Cfr., inoltre, la relazione di **Gabrielli**, *Trascrizione e pubblicità sanante*, in occasione del Convegno svoltosi presso la scuola del notariato Rolandino Passaggeri di Bologna, il 22 maggio 2009 secondo il quale "è evidente l'improprietà della locuzione "pubblicità sanante", come della più specifica variante "effetto sanante della pubblicità"; improprietà del resto, diffusamente riconosciuta. Non si compie invero alcuna sanatoria del titolo nullo, per effetto della protrazione della pubblicità ad esso data, non interrotta da quella della contestazione, per tutto il tempo prescritto dalla legge: l'azione di nullità, imprescrittibile, continua ad essere esercitabile da chiunque vi abbia interesse, anche dopo il decorso di tale tempo; vero è soltanto che, se l'esercizio dell'azione è reso pubblico appena dopo tale decorso, le conseguenze dell'accertamento della nullità non possono farsi valere nei confronti degli aventi causa, purché particolarmente qualificati, dalla persona che, sulla base del titolo nullo, risultava titolare del diritto. È chiaro il fondamento della disciplina che si è appena, in sintesi, ricordata: la pubblicità, se protratta per un certo tempo senza che sia stata resa conoscibile una contestazione, determina un'apparenza di effettiva titolarità; se da parte di un terzo, avente causa, vi è effettivo affidamento nella corrispondenza tra tale apparenza e la realtà giuridica, l'affidamento merita di essere tutelato anche contro chi fa valere la realtà giuridica".

(14) Cfr. in tal senso **Greco**, *Della proprietà*, III, Torino, 1958, p. 467; **Montel, Sertorio**, *Usucapione*, in *NN.D.I.*, XX, Torino, 1975, p. 312; Cass. 986/71, 3466/1982, 5894/01.

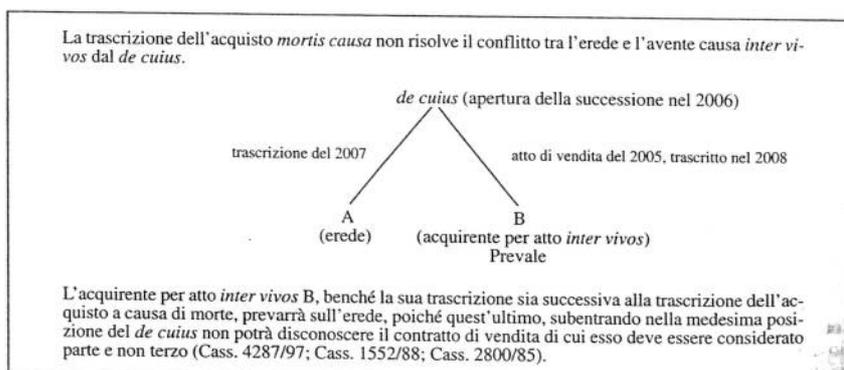
(15) Si tratta dei contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili; dei contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta; ed infine dei contratti che costituiscono

stesso oggetto" (16). Tuttavia, nonostante il suo chiaro tenore, nella pratica, tale norma viene spesso disapplicata, oltre che per le implicazioni fiscali di cui si dirà, sulla base della considerazione che essa non ha rilevanza per la soluzione dei conflitti: 1) tra gli eredi del *de cuius* 2) tra gli eredi e i legatari del *de cuius* 3) tra l'erede ed il legatario del *de cuius* da un lato, e gli eventuali acquirenti *inter vivos* dal *de cuius* dall'altro. Al fine di chiarire quanto appena sostenuto si considerino i seguenti esempi:

#### Schema 7



#### Schema 8



o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione. Come rilevato da G. Santarcangelo, ne consegue che l'art. 2648 c.c. deve essere letto come segue: "Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti di proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari (usufrutto, superficie, diritto del concedente e dell'enfiteuta, servitù, uso e abitazione) o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto".

(16) Il disposto dell'art. 2648 c.c., introdotto, con efficacia di diritto sostanziale, dal legislatore del 1942, seguì alla disciplina di natura fiscale prevista dal r.d. 30 dicembre 1923, n. 3272 (T.u. delle disposizioni in materia di imposte ipotecarie) che già prevedeva la trascrizione, a tali fini, degli acquisti *mortis causa*.

(17) Per il principio secondo cui la trascrizione dell'accettazione dell'eredità non può servire a dirimere la controversia tra più successori *mortis causa* in quanto il conflitto è regolato dalle norme di diritto sostanziale si veda **Gazzoni**, *La trascrizione immobiliare*, in *Il Codice Civile Commentario* diretto da P. Schlesinger, t. 2, artt. 2646-2651, Milano, 1953, p. 101 ss. e p. 127 ss..

### Schema 9

La trascrizione dell'acquisto *mortis causa* non risolve il conflitto tra il legatario e l'acquirente *inter vivos* dello stesso bene.



Le conclusioni sono identiche a quelle dello schema 8 (prevarrà sempre l'acquirente per atto *inter vivos* B) cui si giunge, tuttavia, sulla base di argomentazioni differenti.

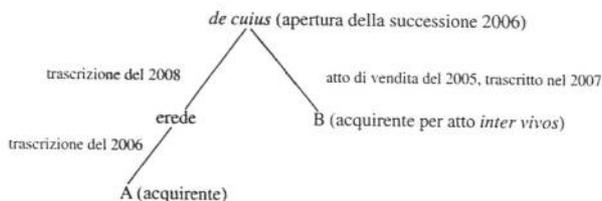
Nel caso in cui il testatore, dopo aver disposto il legato in favore di A, alieni il bene che ne formava oggetto a B, il legato, ai sensi dell'art. 686 c.c., deve intendersi revocato.

Nel caso in cui, invece, il legato venga disposto in epoca successiva all'alienazione del bene che ne costituisce oggetto, il testatore avrà posto in essere un legato di cosa altrui (651 c.c.), il quale sarà nullo laddove il *de cuius* ignorasse l'altruità del bene, mentre avrà efficacia obbligatoria nel caso in cui di tale altruità lo stesso fosse a conoscenza. In questo secondo caso (che peraltro rappresenta l'ipotesi principale, visto che è maggiormente probabile che il testatore fosse a conoscenza dell'altruità del bene, posto che era stato lui stesso ad alienarlo) il legato, non sarà trascrivibile, non avendo esso efficacia reale. L'onerato sarà obbligato ad acquistare la proprietà della cosa dal terzo (cioè B o suoi aventi causa) e a trasferirla al legatario; dandosi luogo pertanto ad una diversa catena di trascrizioni, da B in favore dell'onerato e da questi in favore del legatario.

### C. L'importanza della trascrizione degli acquisti *mortis causa*

Fondandosi sulle superiori considerazioni, secondo le quali, la trascrizione degli acquisti *mortis causa* – anche per le enunciate ragioni connesse alla collocazione sistematica dell'art. 2648 c.c. – non esplica una diretta efficacia dichiarativa, la prassi, come già si è avuto modo di dire, ne ha spesso sminuito il portato obbligatorio, con la conseguenza che l'acquisto a causa di morte resta molto spesso occulto per difetto di trascrizione; essa, invece, è capace di produrre numerosi effetti giuridici di fondamentale importanza per la circolazione dei beni immobili, dei quali si possono ricordare i seguenti (18):

#### 1. L'ipotesi discussa del conflitto tra acquirente *inter vivos* dal *de cuius* e acquirente dall'erede



(18) Per un'elencazione completa delle conseguenze della mancata trascrizione dell'acquisto *mortis causa* si veda, G. Petrelli, *Note sulla trascrizione degli acquisti "mortis causa"*, in *Rivista del Notariato*, op. cit., p. 273 ss..

Secondo parte della dottrina (19) e per la giurisprudenza che prevale (20), la trascrizione dell'acquisto da parte di A, avvenuta in assenza della trascrizione dell'acquisto ereditario (21), varrà come prenotazione. Avvenuta la trascrizione dell'acquisto ereditario, anche la trascrizione contro l'erede acquisterà piena efficacia fin dal giorno in cui è stata presa (*ex tunc*) e prevarrà sull'alienazione compiuta dal defunto. Nella fattispecie sopra rappresentata, avendo A (acquirente dall'erede), provveduto a trascrivere il suo atto d'acquisto nel 2006, e pertanto in epoca antecedente alla trascrizione dell'acquisto *inter vivos* dal *de cuius* (avvenuta nel 2007), godrà dell'effetto di prenotazione, e una volta trascritto l'acquisto a causa di morte (nel 2008) prevarrà sull'acquirente B. Questa teoria, secondo la quale il conflitto tra avente causa dal *de cuius* (B) e avente causa dall'erede (A) deve dirimersi esclusivamente in base alla priorità delle rispettive trascrizioni – dal momento che entrambi devono considerarsi aventi causa dallo stesso autore (cioè dal *de cuius*) (22) – risponde all'esigenza di favorire la circolazione dei beni: l'acquirente A, infatti, non ha modo di accertare l'esistenza di eventuali atti di vendita posti in essere in vita dal *de cuius* e non pubblicizzati; ed in tal modo si intende tutelare il suo legittimo "affidamento".

Altra parte della dottrina, tuttavia, ha posto in evidenza come la teoria sopra esposta, trascuri il fatto che le due trascrizioni (quella in favore di B e quella in favore di A) non possono porsi sullo stesso piano, in quanto la prima (quella in favore di B), è immediatamente efficace, diversamente dalla seconda (quella in favore di A), operata in difetto di continuità. Si consideri inoltre che il bene di cui il *de cuius* aveva disposto per atto *inter vivos* (con l'atto del 2005) non è mai entrato a far parte del patrimonio dell'erede, e quest'ultimo, disponendone ha compiuto un atto inefficace, in quanto posto in essere *a non domino*, non suscettibile di essere sanato dalla trascrizione, secondo il meccanismo dell'art. 2644 c.c.. La possibilità apprestata dall'articolo da ultimo citato, infatti, di vendere validamente un bene *a non domino*, in considerazione della specialità delle norme in tema di trascrizione, non può trovare applicazione al di fuori dell'ipotesi espressamente prevista, che come analizzato nello schema 1, è quello della doppia alienazione immobiliare da parte del medesimo dante causa.

Inoltre tale soluzione comporterebbe che l'acquisto *inter vivos* dal *de cuius* non trascritto sarebbe opponibile all'erede (visto il principio di cui allo schema 8) ma non sarebbe opponibile all'avente causa dall'erede; ciò

(19) Ferri, *Trascrizione immobiliare*, in *Commentario del codice civile*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, Bologna, 1983, p. 213 ss.

(20) Cass. 2754/1953; Cass. 889/1962; 2583/83.

(21) Laddove invece entrambe le trascrizioni (quella dell'acquisto *mortis causa* e quella del successivo acquisto in favore di A) fossero poste in essere in epoca anteriore alla trascrizione dell'acquisto in favore di B, quest'ultimo non farebbe salvo il suo diritto.

(22) L'affermazione che anche A, come B, deve considerarsi avente causa dal *de cuius*, si fonda sul principio, analizzato nello schema 8, secondo cui l'erede subentra nella stessa posizione del *de cuius*.

significando che la mancata trascrizione dell'alienazione per atto *inter vivos* posta in essere dal *de cuius*, attribuirebbe all'erede il potere di disposizione di un bene di cui non è mai stato proprietario, in contrasto con i più volte affermati effetti tipici della trascrizione, la quale serve a far salvi gli atti di disposizione di chi "non è più proprietario" per aver venduto ad altri lo stesso bene, ma non di chi proprietario non lo è stato mai (cioè l'erede) (23).

È pertanto preferibile la teoria secondo la quale il conflitto tra l'avente causa *inter vivos* dal *de cuius* (B) e l'avente causa dall'erede (A), può risolversi a favore di quest'ultimo, purché egli trascriva per primo il proprio acquisto e l'acquisto dall'erede (24). La sola trascrizione dell'acquisto dall'erede esplicherà sì un effetto di prenotazione ma soltanto nei confronti di altri aventi causa dall'erede (secondo il meccanismo di cui allo schema 1).

Quanto detto sopra, risulterebbe confermato dall'art. 2650 comma 2 c.c. secondo il quale, se è vero che la trascrizione del dante causa (ovvero la trascrizione del trapasso ereditario) rende retroattivamente efficaci le precedenti trascrizioni degli aventi causa secondo il loro ordine rispettivo, fa salvo il disposto dell'art. 2644, in base al quale "contro colui che ha efficacemente trascritto (l'acquirente *inter vivos* dall'erede B) non possono farsi valere trascrizioni od iscrizioni eseguite successivamente (impostazione questa, coerente con quanto già analizzato nello schema 2).

L'ultima teoria esposta, pertanto, corretta da un punto di vista tecnico, anche se minoritaria in dottrina e giurisprudenza in considerazione delle sopra ricordate esigenze di rapida e sicura circolazione dei beni, attribuisce un ruolo fondamentale alla trascrizione dell'acquisto *mortis causa*. Infatti, affinché l'acquirente dall'erede (A) sia sicuro del suo acquisto, sarà necessario provvedere ad operare la trascrizione dell'acquisto in suo favore e quella dell'acquisto *mortis causa*, prima della trascrizione dell'acquisto *inter vivos* dal *de cuius*.

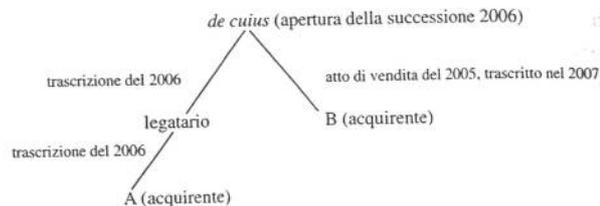
Deve inoltre rilevarsi che dal punto di vista della circolazione dei beni, tale soluzione appare rispondente agli interessi ed agli oneri connessi alle parti. Da un lato, infatti, l'acquirente per atto *inter vivos* (B) potrà porsi al riparo da ogni rischio provvedendo a operare immediatamente la trascrizione del suo acquisto; dall'altro lato una corretta indagine, dei registri immobiliari da parte di A (che dovrà avere cura di controllare che sia stata effettuata la trascrizione dell'acquisto *mortis causa* e che non vi siano trascrizioni anteriori alla stessa effettuate da aventi causa *inter vivos* dal *de cuius*), gli consentirà di prevalere nei confronti di eventuali acquirenti *inter vivos* dal *de cuius*.

---

(23) Un'analisi approfondita di queste argomentazioni è svolta da Triola, *Le fattispecie di trascrizione con efficacia non tipica*, in *La trascrizione*, Casa editrice Giappichelli, Torino, 2004.

(24) Mariconda, *La trascrizione*, in *Rivista del Notariato*, 1981, Giuffrè editore, p. 1065

2. *L'ipotesi discussa del conflitto tra acquirente inter vivos dal de cuius e acquirente dal legatario*

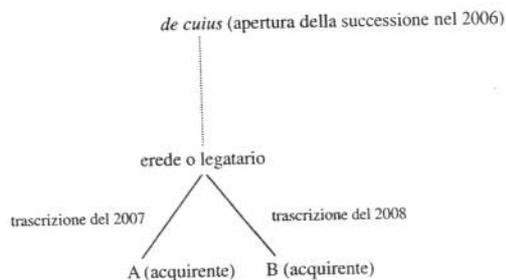


Una parte della dottrina, sostiene che in un'ipotesi come quella sopra rappresentata, in cui entrambe le trascrizioni (quella in favore del legatario e quella in favore dell'acquirente A) sono state operate in epoca anteriore alla trascrizione in favore di B, sarebbe comunque quest'ultimo (B) a prevalere. L'ipotesi in questione, infatti, è diversa da quella di cui alla nota 21, poiché l'acquisto di A come già visto nello schema 9, si fonda su un legato revocato, nullo o avente efficacia meramente obbligatoria. L'acquirente A, avrà quindi acquistato *a non domino*, a nulla valendo la trascrizione in suo favore.

Altra parte della dottrina, ritiene invece che nell'ipotesi sopra rappresentata, a prevalere dovrà essere l'acquirente A, poiché egli, come nel caso analizzato al paragrafo che precede, potrebbe non essere a conoscenza dell'alienazione compiuta in vita dal *de cuius* e non trascritta. Aderendo a questa seconda teoria, che privilegia, le ragioni di certezza dei rapporti giuridici, si comprenderà agevolmente la necessità di operare tempestivamente la trascrizione dell'acquisto *mortis causa*.

3. *Principio della continuità delle trascrizioni*

La trascrizione dell'acquisto *mortis causa* riveste una fondamentale importanza connessa al già enunciato principio di continuità delle trascrizioni (cfr. schema 2). La trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, infatti, pur non esplicitando, in via diretta, alcuna efficacia dichiarativa *ex art. 2644 c.c.*, consente che questa si produca relativamente alle trascrizioni successive.

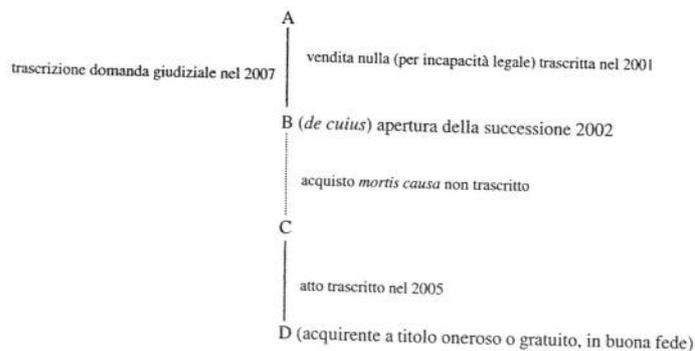


Nella fattispecie sopra rappresentata, fino a quando non sarà effettuata la trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, il conflitto sarà risolto in base al principio *prior in tempore potior in iure*. Una volta trascritta l'accettazione dell'eredità o l'acquisto del legato (ai sensi del combinato disposto degli artt. 2648-2650-2644 c.c.) prevarrà l'acquirente A, la cui trascrizione fino a quel momento, esplicava un effetto prenotativo.

Conseguenze ancora più gravi si produrranno inoltre nel caso in cui, in assenza della trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, si voglia porre in essere un atto la cui trascrizione espliciti efficacia costitutiva (es. costituzione di ipoteca, trascrizione di un pignoramento, sequestri, costituzione del fondo patrimoniale). La già citata sanzione dell'inefficacia della trascrizione o iscrizione compiuta in difetto della trascrizione di un precedente atto soggetto a trascrizione, comminata dall'art. 2650 c.c., comporterà, infatti, che in tali ipotesi, a causa dell'inefficacia della iscrizione o trascrizione, avente carattere costitutivo, l'effetto stesso del negozio non si produrrà. Nell'esempio di cui sopra, in difetto della trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, l'acquirente A, sarebbe impossibilitato ad accedere ad un mutuo fondiario da garantire ipotecariamente sul bene, in quanto l'ipoteca stessa, in difetto di continuità, non potrebbe nascere (25).

#### 4. Pubblicità sanante (2652 n. 6 c.c.)

Come già evidenziato in premessa, ai sensi dell'art. 2652 n. 6 c.c., nonostante l'invalidità di precedenti atti d'acquisto (ovvero della trascrizione degli stessi), colui che acquista un bene immobile, a qualsiasi titolo, e purché sia in buona fede, fa salvo il proprio acquisto, se decorsi cinque anni dalla trascrizione dell'atto invalido, non viene trascritta la domanda giudiziale diretta a farne dichiarare la nullità, o a far pronunciare l'annullamento, o ad impugnare la validità della trascrizione. Pertanto se si ha un acquisto ereditario non trascritto, in applicazione del principio di continuità detto effetto sanante non si produrrà.



(25) Contra Ferri. *La trascrizione degli acquisti mortis causa e problemi connessi*, Milano, 1951, p. 31 ss., che ha proposto un'interpretazione restrittiva del principio di continuità limitata soltanto agli atti d'acquisto. Inoltre per un'ampia analisi sugli effetti della mancata trascrizione dell'accettazione di eredità nelle procedure esecutive immobiliari, si veda lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 32-2007/E di Maria Rosaria Campanile.

In un caso del genere, il difetto di continuità, determinato dalla mancata trascrizione dell'acquisto *mortis causa* da parte di C, non consentirà a D di giovare della c.d. pubblicità sanante di cui all'art. 2652 n. 6, benché la trascrizione della domanda giudiziale da parte di A, sia avvenuta quando era già decorso il quinquennio dalla trascrizione dell'atto invalido (2001).

5. *Acquisti onerosi dall'erede apparente (art. 534 c.c.)*

L'art. 534 c.c., nel disciplinare l'azione di petizione di eredità, dispone: "L'erede può agire contro gli aventi causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo. Sono salvi i diritti acquistati per effetto di convenzione a titolo oneroso con l'erede apparente (26), dai terzi i quali provino di aver contratto in buona fede (27). La disposizione del comma precedente non si applica ai beni immobili e ai mobili iscritti nei pubblici registri, se l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente non sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente".

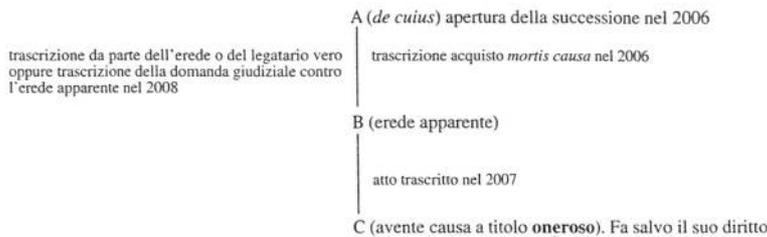
La norma citata è stata dettata dall'esigenza di salvaguardare il terzo acquirente di fronte ad un titolo successorio, che per sua stessa natura, è instabile e suscettibile di varie vicende (28). In tal modo il legislatore ha dato rilevanza al principio dell'apparenza purché ricorrano i requisiti sopra citati, tra i quali, figura la preventiva trascrizione di entrambi gli acquisti, e cioè quello a titolo di erede, e quello dall'erede apparente rispetto alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale di petizione dell'eredità.

(26) È erede apparente colui che si comporta come tale quasi che l'eredità fosse a lui devoluta e da lui accettata. Inoltre per configurarsi la figura dell'erede apparente non è necessario che questi abbia il possesso dei beni ereditari essendo sufficiente che il suo comportamento esteriore sia oggettivamente idoneo ad ingenerare nei terzi la ragionevole opinione di contrattare con l'erede vero; il legislatore infatti, ha inteso tutelare, in deroga al principio generale secondo cui *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, ed in applicazione del principio di apparenza del diritto, la buona fede del terzo, il quale sia stato indotto dal comportamento oggettivo dell'erede apparente a contrattare nella convinzione di acquistare diritti da chi aveva il potere di disporre.

(27) La prova della buona fede deve essere data dal terzo che ha acquistato dall'erede apparente, perché la buona fede rappresenta un elemento costitutivo dell'acquisto, e non può consistere che nella dimostrazione dell'idoneità del comportamento dell'alienante ad ingenerare la ragionevole convinzione di trattare con il vero erede, nonché dell'esistenza di circostanze indicative dell'ignoranza incolpevole dell'acquirente circa la realtà della situazione ereditaria al momento dell'acquisto. Non trattandosi di provare una convenzione, la prova della buona fede può essere data con tutti i mezzi previsti dall'ordinamento e, quindi, anche con la prova per testimoni, che è ammessa senza limiti, e conseguentemente con quella per presunzioni. Cfr. **Torroni**, *op. cit.*, p. 268.

(28) Le vicende che interessano il titolo successorio possono essere molteplici: incertezza sui rapporti di parentela, incertezza sulla devoluzione ereditaria in caso di pluralità di testamenti, successiva scoperta di un testamento posteriore, invalidità o falsità del testamento già pubblicato, dichiarazione giudiziale di paternità o maternità naturale successiva alla morte, scoperta di un figlio naturale del *de cuius*, sentenza che dichiara l'indegnità dell'erede a succedere al *de cuius*, scoperta (successivamente alla rinuncia all'eredità) dell'esistenza di discendenti per rappresentazione del rinunciante, etc. Per un elenco completo si veda **Petrelli**, *op. cit.*, p. 272.

Come correttamente rilevato si tratta di una fattispecie acquisitiva complessa a titolo derivativo *a non domino* caratterizzata dal concorrere di una serie di elementi in presenza dei quali l'ordinamento appresta una tutela a favore del terzo acquirente (29). In questa ipotesi pertanto si pone in essere un vero e proprio effetto acquisitivo di diritto sostanziale e non di mera improcedibilità dell'azione di petizione spettante all'erede vero (30).



In un caso del genere, ai sensi dell'art. 534 c.c., laddove l'acquirente a titolo oneroso C fornisca la prova della sua buona fede (31), farà salvo il proprio diritto, poiché l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente. Laddove invece non fosse stata operata la trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, C non avrebbe potuto godere della tutela apprestata dall'art. 534 c.c..

6. *Acquisti dal legatario apparente e acquisti gratuiti dall'erede apparente (art. 2652, n. 7)*

L'art. 2652 n. 7 dispone che "si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643, le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte. Salvo quanto è disposto dal secondo e dal terzo comma dell'art. 534 c.c., se la trascrizione della domanda è eseguita dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'acquisto (leggesi: dell'acquisto dal *de cuius*. Il riferimento è pertanto alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte e non all'apertura della successione), la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi di buona fede, che in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno a qualunque titolo (e quindi anche a titolo gratuito) acquistato diritti da chi appare erede o legatario.

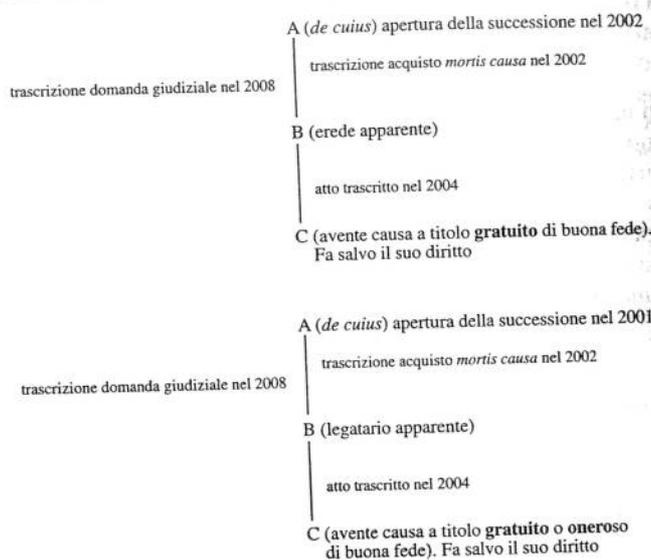
(29) **Ferri**, *Trascrizione immobiliare*, in *Commentario del codice civile*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, Bologna, 1983, p. 268.

(30) Cfr. **Torroni**, *Acquisti immobiliari potenzialmente pericolosi: con provenienza donativa, mortis causa o per usucapione non accertata giudizialmente. Tutela dell'acquirente*, in *Rivista del Notariato* n. 1/2009, p. 268.

(31) Si verifica pertanto un'inversione dell'onere della prova, poiché in questo caso la buona fede non si presume ma deve essere provata dall'acquirente.

Questa norma, che per espressa previsione, deve applicarsi, al di fuori delle ipotesi degli acquisti a titolo oneroso dall'erede apparente, di cui all'art. 534 c.c., riferendosi pertanto 1) agli acquisti gratuiti dall'erede apparente e 2) agli acquisti, sia onerosi che gratuiti, dal legatario apparente (32), fa salvi i diritti del terzo soltanto laddove, si sia provveduto a trascrivere l'acquisto a causa di morte e l'acquisto successivo, in epoca anteriore alla domanda giudiziale e siano trascorsi cinque anni dalla trascrizione dell'acquisto a causa di morte.

Pertanto può dirsi che questa norma, che riveste una primaria importanza nel sistema di circolazione degli immobili, in considerazione della intrinseca instabilità del titolo successorio, consente con il decorso di un certo lasso di tempo, di rendere inattaccabile l'acquisto.



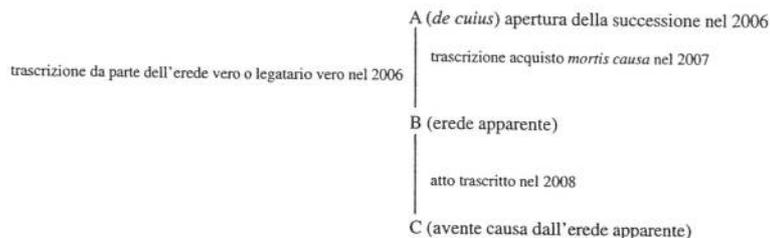
In entrambi i casi sopra rappresentati, che mettono in luce la necessità di operare tempestivamente la trascrizione dell'acquisto a causa di morte, C farà salvo il suo diritto perché la trascrizione della domanda giudiziale è stata operata decorso il quinquennio dalla data della trascrizione dell'acquisto dal *de cuius* (avvenuta nel 2002) ed entrambi gli atti (da A a B e da B a C) sono stati trascritti in epoca anteriore alla trascrizione della domanda stessa. Laddove invece la domanda giudiziale fosse stata trascritta nel quinquennio (ad esempio nel 2005) C non farà salvo il suo diritto.

#### 7. Tutela dell'acquisto dell'erede vero e del legatario vero

Le considerazioni svolte con riferimento agli artt. 534 e 2652 n. 7 c.c., consentono di identificare un'altra funzione della trascrizione dell'acquisto a causa di morte. Se si opera un "ribaltamento" delle argomentazioni sopra

(32) Cfr. Gazzoni, *op. cit.*, p. 144 ss.

svolte, ci si renderà conto che, poiché gli articoli sopra citati, al fine di far salvo l'acquisto dall'erede apparente, richiedono che la trascrizione dell'acquisto a causa di morte (da parte dell'erede o legatario apparente) e l'acquisto successivo, avvengano in epoca anteriore alla trascrizione da parte dell'erede vero, quest'ultimo potrà consolidare il suo acquisto provvedendo tempestivamente alla trascrizione del suo acquisto a causa di morte. Pertanto, vista dall'angolo visuale dell'erede vero, la trascrizione dell'accettazione dell'eredità ha una efficacia conservativa dell'acquisto a causa di morte nei confronti di tutti i possibili aventi causa da tutti i possibili eredi apparenti (33).



In un caso del genere, C non potrà godere della tutela apprestata dagli art. 534 e 2652 n. 7 c.c., avendo l'erede vero provveduto a trascrivere il suo acquisto tempestivamente.

#### D. Modalità della trascrizione degli acquisti *mortis causa*

Con riferimento alle modalità con le quali può operarsi la trascrizione degli acquisti a causa di morte, devono segnalarsi i seguenti articoli:

– l'art. 459 c.c. il quale dispone che "*L'eredità si acquista con l'accettazione*", diversamente dal legato, il cui acquisto, ai sensi dell'art. 649 c.c., è automatico, salva la possibilità di rinuncia (34) da parte del legatario.

(33) **Gazzoni**, *La trascrizione immobiliare*, in *Il Codice Civile Commentario* diretto da P. Schlesinger, tomo secondo, artt. 2646-2651, Milano 1993, p. 138.

(34) Diversamente dalla rinuncia che è l'atto con il quale si opera la dismissione di un diritto già entrato a far parte del patrimonio di un soggetto, con il termine rifiuto, si indica l'atto con il quale di un determinato diritto se ne impedisce l'ingresso. La dottrina tradizionale ritiene che, nonostante il codice menzioni la rinuncia all'eredità, sarebbe più corretto definirla rifiuto dell'eredità, poiché questa, come noto, per entrare nel patrimonio dell'erede, deve essere accettata; sempre la dottrina tradizionale ritiene, invece, che di vera rinuncia possa parlarsi con riferimento al legato, entrando questo automaticamente nel patrimonio del legatario al momento dell'apertura della successione.

Secondo altra parte della dottrina (Capozzi, Santoro-Passarelli), tuttavia, anche con riferimento all'eredità, sarebbe possibile parlare di rinuncia poiché, anche in questo caso, benché l'eredità vera e propria non è entrata a far parte del patrimonio del delato, si opera comunque la dismissione di un altro diritto che è già stato acquisito alla sfera di tale soggetto, cioè il diritto di accettare l'eredità.

La dottrina più moderna (Gazzoni), infine, non ritiene soddisfacenti le classificazioni di cui sopra rilevando che il rifiuto può essere di due tipi: impeditivo, qualora si impedisce che un diritto entri a far parte del patrimonio di taluno (il caso tipico è rappresentato dal rifiuto della proposta contrattuale), ed eliminativo, qualora si dismetta, con efficacia *ex tunc*, un diritto già

– l'art. 470 c.c. il quale dispone che *“l'eredità può essere accettata puramente e semplicemente o col beneficio d'inventario”*.

– infine gli artt. 474, 475 e 476 c.c., i quali dispongono, rispettivamente, che *“l'accettazione può essere espressa o tacita”* (474); *“l'accettazione è espressa quando in un atto pubblico, o in una scrittura privata, il chiamato all'eredità ha dichiarato di accettarla, oppure ha assunto il titolo di erede”* (475); e che *“L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede (35)”* (476).

L'art. 2648 c.c., oltre a disporre, come già detto, che *“Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto”* (comma 1) continua *“la trascrizione dell'accettazione espressa dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente (comma 2), se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente”* (comma 3); *La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento (comma 4)”*.

L'art. 2648 c.c. disciplina pertanto l'applicazione pratica delle norme di diritto sostanziale sopra ricordate: nel caso di eredità, la trascrizione sarà eseguita per il mezzo dell'atto di accettazione posto in essere espressamente o tacitamente dal chiamato, mentre nel caso del legato la trascrizione dovrà operarsi a mezzo di un estratto autentico del testamento.

Occorre ricordare che la trascrizione del certificato di denunciata successione, disposta dal “T.u. delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale” (d.lgs. 347/1990) ha funzione di pubblicità notizia e valore esclusivamente fiscale. Essa pertanto non costituisce trascrizione degli acquisti a causa di morte e non determina l'accettazione, neanche tacita, dell'eredità.

Nel caso di accettazione (espressa) con beneficio d'inventario, che ai sensi dell'art. 484 c.c. *“si fa mediante dichiarazione, ricevuta da un notaio o dal cancelliere del Tribunale del circondario in cui si è aperta la successione, e inserita nel registro delle successioni conservato nello stes-*

---

entrato a far parte del patrimonio di un soggetto (sarebbe questo il caso del legato); di rinunzia vera e propria potrebbe parlarsi invece nel caso di dismissione di un diritto già acquisito ma con efficacia *ex nunc* (il caso è quello della rinunzia al “bene legato”, cioè al bene ormai acquisito definitivamente al patrimonio del legatario). La tripartizione sopra ricordata comporterà che con riferimento all'eredità debba parlarsi di rifiuto eliminativo e pertanto con efficacia *ex tunc* (laddove si aderisca alla tesi che con la delazione il delato abbia già acquisito il diritto di accettare l'eredità) oppure di rifiuto impeditivo (laddove si aderisca alla tesi tradizionale secondo la quale l'eredità deve essere accettata affinché qualsiasi diritto entri nel patrimonio dell'erede).

(35) I casi più ricorrenti sono rappresentati dall'atto di divisione ereditaria, dalla cessione delle quote ereditarie e dalla vendita a terzi di beni ereditari.

so tribunale", oltre alla trascrizione ai sensi dell'art. 2648 c.c., entro un mese dall'inserzione in detto registro, la dichiarazione deve essere trascritta, a cura del cancelliere, presso l'Ufficio dei registri immobiliari del luogo in cui si è aperta la successione. Quest'ultima trascrizione, non ha le finalità tipiche degli acquisti *mortis causa* bensì funzione di mera pubblicità notizia, con la quale si rendono edotti i terzi che presso il Tribunale competente è stata avviata la procedura liquidativa dell'eredità beneficiata. Essa pertanto deve essere eseguita indipendentemente dall'esistenza nell'asse ereditario di beni immobili e non deve essere ripetuta presso ciascun ufficio dei Registri immobiliari in cui sono situati gli immobili ma viene posta in essere soltanto nel luogo di apertura della successione; la nota, di conseguenza, non riporterà alcuna indicazione relativa agli immobili.

Quanto alla trascrizione dell'accettazione tacita, che come detto, potrà essere operata qualora l'atto da cui essa risulti sia una sentenza, un atto pubblico o una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, e pertanto un titolo idoneo *ex art. 2657 c.c.* deve dirsi che:

- essa non dovrà necessariamente porsi in essere con il primo atto compiuto dal delato successivamente all'apertura della successione, potendosi procedere anche in base ad un titolo successivo;

- la trascrizione dell'accettazione tacita potrà essere eseguita prima o dopo la trascrizione dell'atto *inter vivos* da cui essa risulta.

- si potrà procedere alla trascrizione dell'acquisto *mortis causa* anche se l'accettazione tacita risulta da un atto non avente ad oggetto beni immobili (es. cessione di azienda commerciale in cui non sono compresi beni immobili, cessione di quote sociali etc.) (36);

- si potrà procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità anche nel caso in cui si sia già verificato uno dei casi di acquisto dell'eredità senza accettazione (*ex artt. 485, 487, 488, 527, c.c.*) (37).

#### E. *La questione circa l'obbligatorietà della trascrizione degli acquisti mortis causa*

Chiarita la fondamentale importanza della trascrizione degli acquisti a causa di morte, occorre svolgere alcune riflessioni circa la obbligatorietà o meno della stessa.

(36) È idoneo ai fini della trascrizione, qualsiasi atto, avente forma idonea ad essere pubblicizzato, che presuppone necessariamente la volontà di accettare, anche se di per sé, non soggetto alla formalità trascrizionale, perché ciò che interessa, non è la natura dell'atto, ma la volontà che esso presuppone.

(37) In generale, a prescindere dal caso in cui, successivamente ad un acquisto *ex lege*, sia stato posto in essere un atto che consenta la trascrizione dell'accettazione tacita, potrà trascriversi una sentenza di accertamento dell'avvenuto acquisto *ope legis* dell'eredità, ovvero un atto (pubblico o con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente) con il quale l'erede (non si tratterà infatti più di semplice delato) dichiara di confermare l'acquisto o comunque rinnova la volontà di accettare. Cfr. in tal senso **Petrelli**, *op. cit.*, p. 304.

Vertendosi in tema di trascrizione, occorre operare la classica distinzione tra parti e ufficiale rogante. Le prime, infatti, (sia che si tratti di atti *inter vivos*, sia che si tratti di atti *mortis causa*) non sono mai obbligate a porre in essere la trascrizione, configurandosi questa quale mero onere. Pertanto l'erede o il legatario, non saranno obbligati a porre in essere la trascrizione del loro acquisto, anche se tale omissione comporterà le gravi conseguenze relative alla stabilità del loro acquisto e soprattutto alla scarsa commerciabilità del bene, già descritte nella prima parte del presente scritto. Tuttavia, deve rilevarsi, che un obbligo "indiretto" a carico dell'erede o legatario, di provvedere alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte, emergerà nel momento in cui questi intendano alienare il bene ereditario: essendo obbligati, infatti, a garantire il loro acquirente per l'evizione, avranno anche l'obbligo di procedere alla trascrizione degli acquisti *mortis causa*; a meno che naturalmente, l'acquirente non li esoneri ed assuma a proprio carico il rischio conseguente.

Diversamente che per le parti, la trascrizione, costituisce di regola, per l'ufficiale rogante, un obbligo, ad egli imposto *ex art. 2671 c.c. e art. 6 d.lgs. 347/1990.*

Le norme da ultimo citate, tuttavia, che dispongono l'obbligo per il notaio o pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione di provvedervi, devono essere coordinate con il sistema degli acquisti a causa di morte.

Occorre innanzitutto domandarsi se il pubblico ufficiale sia obbligato a provvedere alla trascrizione nel caso di pubblicazione di un testamento contenente dei legati immobiliari (38). A tal riguardo la dottrina appare divisa, registrandosi la posizione di quegli autori i quali, correttamente, ritengono sussistere un obbligo in tal senso a carico del notaio, e di coloro i quali, ritengono, invece, che l'art. 2671 c.c. e l'art. 6 del d.lgs. 347/1990, dettati per il caso di ricevimento o autenticazione di un atto soggetto a trascrizione, non debbano applicarsi all'attività di pubblicazione del testamento. In ogni caso, l'aver escluso un obbligo per il pubblico ufficiale di provvedere, automaticamente, alla trascrizione, non lo esime, comunque, dal prospettare alle parti, nell'ambito dei doveri che gli derivano dal contratto d'opera intellettuale di cui è parte, le gravi conseguenze cui le stesse potrebbero andare incontro in caso di mancata trascrizione dell'acquisto *mortis causa*.

Con riferimento alla trascrizione dell'acquisto del legato, particolare attenzione richiede l'ipotesi disciplinata dall'art. 540 comma 2 c.c. (legato a favore del coniuge superstite di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano): trattandosi di un legato *ex lege*, in-

---

(38) Si fa riferimento al caso in cui il testamento contenga legati perchè, come visto al paragrafo che precede, nel caso di istituzione di erede, l'atto da trascrivere non sarà il testamento bensì l'atto di accettazione, espressa o tacita. A ciò consegue che la trascrizione di un testamento che contenga, come di regola, anche istituzioni di erede non produrrà, con riferimento a queste, alcun effetto. Qualora infine, il testamento non contenga alcun legato, ma soltanto istituzioni a titolo di erede, in considerazione del principio di tassatività delle ipotesi trascrizionali, non potrà procedersi a trascrizione; laddove poi tale trascrizione fosse stata comunque effettuata essa sarà da intendere *tamquam non esset*.

fatti, occorre domandarsi se la stessa sia ammissibile, e nel caso di risposta affermativa, quale sia il titolo utilizzabile per l'esecuzione della formalità pubblicitaria. Una parte della dottrina (39) ritiene, infatti, che i diritti di cui sopra non siano trascrivibili perché la loro natura di legati *ex lege* fa sì che non possa trovare applicazione l'ultimo comma dell'art. 2648 c.c. secondo cui "la trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento". La dottrina prevalente (40), tuttavia, sostiene la tesi della trascrivibilità basandosi su una interpretazione estensiva dell'art. 2648 c.c. che comprenderebbe qualunque forma di acquisto e quindi anche il legato *ex lege*. La questione si sposta, allora, sull'individuazione del titolo idoneo per effettuare la trascrizione. A tal riguardo, alcuni autori (41) sostengono che debba trascriversi la sentenza di accertamento dell'acquisto del diritto di abitazione da parte del coniuge; altri autori indicano il titolo idoneo in un atto notorio che attesti la sussistenza dei presupposti legali per l'attribuzione del diritto (42); Ferri (43) identifica il titolo nel certificato di denunciata successione; Gabrielli (44), ritiene che per trascriversi l'acquisto del diritto di abitazione sia sufficiente presentare, insieme con il certificato di morte, la nota di trascrizione indicante il vincolo coniugale con il *de cuius*. Capozzi (45), infine, più convincentemente, sostiene che, tenuto conto dell'elencazione tassativa dei titoli idonei per la trascrizione *ex* 2657 c.c., debba trascriversi l'atto di accettazione del legato *ex lege* da parte del coniuge, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Quest'ultima soluzione produrrà tra i suoi effetti anche quello di precludere la successiva rinuncia del legato, potendosi, in ogni caso, rinunciare al "bene legato", come già visto alla nota 34 di questo scritto.

Nel caso di ricevimento da parte del notaio di un atto pubblico, o di autenticazione della scrittura con il quale il chiamato accetta espressamente l'eredità, devono invece ritenersi pienamente applicabili gli articoli sopra citati (46) che impongono l'obbligo per il pubblico ufficiale di provvedere alla trascrizione.

In entrambe le ipotesi sopra analizzate (pubblicazione di testamento contenente legati immobiliari e ricevimento di un atto di accettazione espressa di eredità), poi, è fondamentale che il notaio disponga di tutte le indicazioni degli immobili richieste dall'art. 2826 n. 5 c.c., richiamato dall'art. 2660 c.c., e nell'ipotesi che le stesse non possano essere desunte dal testamento, Egli dovrà avere cura di richiederle alle parti, onde inserirle nell'atto. Nel caso

(39) Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, Milano, 1998, Tomo I, p. 191.

(40) Mariconda, *La trascrizione*, in *Tratt. dir. priv.* diretto da Rescigno, Torino, 1997, 19, p. 136; Ferri, *La trascrizione degli acquisti mortis causa e problemi connessi*, Milano, 1951, p. 123.

(41) Pugliatti, *La trascrizione immobiliare*, Messina, 1945, I, p. 84.

(42) Messineo, *op. cit.*, p. 329.

(43) Ferri, *op. cit.*, p. 123.

(44) Gabrielli, *Questioni recenti in tema di pubblicità immobiliare*, in *Contratto e impresa*, 1989, p. 817.

(45) Capozzi, *Successioni e donazioni*, seconda edizione, t. 1, Milano, 2002, p. 278.

(46) Si fa riferimento ai già citati art. 2671 c.c. e art. 6 del d.lgs. 347/1990.

particolare poi, in cui le parti non provvedano a fornirle, non si ritiene possa essere ascritta al pubblico ufficiale alcuna responsabilità per il caso che lo stesso non possa provvedere alla trascrizione.

Quanto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, parte degli autori ritengono che non esista un obbligo in tal senso a carico del notaio chiamato a rogare l'atto da cui essa risulta, sulla base del rilievo che l'art. 2648, comma 4, c.c., utilizza il termine "potere" e non dovere (47).

Altra parte degli autori (48), invece, hanno posto in evidenza come la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, da realizzarsi a mezzo di un atto avente un oggetto diverso, costituisce un'ipotesi di trascrizione anomala; il termine "potere" sarebbe giustificato, pertanto, unicamente, dall'esigenza di consentire un'ipotesi di trascrizione che si discosta dai principi generali in materia.

A parte che per la precedente notazione di ordine letterale, parte della dottrina, ritiene non applicabili alla presente fattispecie gli artt. 2671 c.c. e l'art. 6 del d.lgs. 347/1990. Altra parte della dottrina, invece, correttamente, ritiene, che anche in assenza di una chiara disposizione di legge, sussista l'obbligo del notaio di procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita che si fonda su un implicito incarico a questi conferito dalle parti. Pertanto il pubblico ufficiale che riceve un atto che comporta accettazione tacita dell'eredità (ad esempio vende un immobile pervenuto al venditore per successione ereditaria) dovrà avvisare le parti dell'importanza e della funzione svolta dalla trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, nonché delle conseguenze legate alla sua mancata effettuazione e dell'opportunità di procedervi sulla base dello stipulando atto negoziale. Nel caso di rifiuto delle parti a procedervi, sarà altresì opportuno che il notaio, faccia sottoscrivere ad entrambe le parti una dichiarazione espressa in tal senso con conseguente esonero del professionista da responsabilità per le conseguenze derivanti dalla mancata trascrizione.

Alle stesse conclusioni deve giungersi nel caso in cui il notaio sia chiamato a ricevere un atto relativo ad un immobile che è pervenuto ad uno degli aventi causa (e non a colui che interviene all'atto quale venditore) per successione ereditaria; anche in questo caso egli avrà l'obbligo professionale di assicurare che sia effettuata la trascrizione dell'acquisto ereditario per saldare la continuità della trascrizione. In quest'ultimo caso, da un punto di vista operativo, deve ritenersi che la trascrizione possa essere operata, in luogo e vece del notaio che non aveva provveduto ad effettuare la trascrizione, dal

(47) L'art. 2648 comma 4 c.c. recita: "Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto [omissis]"; Mariconda, *La trascrizione*, in *Tratt. Di dir. priv.*, diretto da Rescigno, 19, I, Torino, 1985, p. 121, secondo il quale, pur nella considerazione che la mancata trascrizione dell'acquisto a causa di morte produce le conseguenze legate al difetto di continuità di cui all'art. 2650 c.c., "In funzione dei possibili dubbi interpretativi di un atto posto in essere dal chiamato, se cioè esso implichi o meno accettazione tacita dell'eredità, la legge accorda semplicemente una facoltà di trascrivere e non sancisce lo stesso obbligo prevista per l'accettazione espressa".

(48) Triola, *op. cit.*

notaio incaricato di rogare il successivo atto (49); non sarà necessario presentare il titolo (essendo questo già in possesso della conservatoria) ma sarà sufficiente richiamarne gli estremi di trascrizione nel quadro D della nota. In alternativa potrebbe farsi intervenire all'atto l'erede (che aveva già venduto il bene all'odierno venditore), il quale potrebbe riconoscere di essere erede in base all'accettazione tacita conseguente al primo acquisto; il notaio trascriverà quest'atto contro il *de cuius* ed in favore dell'erede, saldando in tal modo la continuità delle trascrizioni (50).

Quanto all'indicazione dei beni nel caso di accettazione tacita dell'eredità, G. Santarcangelo, pur nella consapevolezza che il sistema dei pubblici registri, (che prevede l'indagine nominativa degli stessi), ai fini di saldare la continuità della trascrizione con riferimento a tutti gli immobili ereditari, rende sufficiente l'indicazione del solo bene oggetto dell'atto dispositivo che costituisce accettazione tacita, ritiene opportuno indicare gli estremi catastali di tutti gli immobili che fanno parte del compendio ereditario, sulla base della considerazione che è oggi possibile la consultazione per immobile (51).

Quanto alla durata temporale, occorre distinguere tra acquisto a titolo di legato e acquisto a titolo di erede. Nel primo caso, infatti, non sarà necessario operare la trascrizione dell'acquisto ereditario dopo che siano trascorsi dieci anni dall'apertura della successione (e quindi dal conseguimento del legato), perché si sarà prodotto l'effetto dell'usucapione abbreviata. Nel secondo caso, invece, sarà necessario accertare che sia stata effettuata la trascrizione dei passaggi relativi alle successioni apertesesi nel ventennio, poiché, in questa ipotesi, non potrà operare l'usucapione abbreviata, che richiede, secondo la giurisprudenza prevalente, un atto traslativo a titolo particolare (52).

Deve inoltre considerarsi che, ai sensi dell'art. 533 c.c., l'azione di riconoscimento della qualità di erede è imprescrittibile, salvi gli effetti dell'usucapione rispetto ai singoli beni; ne consegue che, salvo il disposto dell'art. 534 c.c. (acquisti dall'erede apparente), che tuttavia, richiedendo per il suo operare il requisito della buona fede, non può essere considerato ai fini del controllo notarile, la pretesa dell'erede effettivo contro gli aventi causa dall'erede apparente può essere esercitata entro il ventennio dall'apertura della successione. Ciò comporterà che il notaio dovrà accertare se siano state effettuate le trascrizioni dell'acquisto a titolo di erede nell'arco del ventennio, e laddove ciò non sia avvenuto, operare come sopra descritto.

---

(49) Non si ritiene necessario il consenso del primo notaio poiché il secondo ne supplisce la mancanza.

(50) Sul punto si veda G. Santarcangelo, *op. cit.*, nonché lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 32-2007/E di Maria Rosaria Campanile, secondo il quale: "Alla regolarizzazione il notaio potrà così provvedere sulla base di un precedente atto dispositivo già trascritto dal quale risulti l'incontestabile volontà di accettare o, in mancanza, in virtù dello stesso atto dispositivo che andrà a ricevere, trascrivendo prima l'acquisto *mortis causa* a favore del disponente ai sensi dell'art. 2648 c.c. e quindi a carico di quest'ultimo il trasferimento a favore dell'avente causa ai sensi dell'art. 2643 c.c.".

(51) Queste ed altri importanti indicazioni di carattere operativo sono state svolte da G. Santarcangelo al convegno su "Successioni e Donazioni" svoltosi a Milano il 6 e 7 febbraio 2007 e a Roma il 22 e 23 febbraio 2007.

(52) Cfr. Cass. 2575/1975.

## F. Conclusioni

Da tutto quanto esposto risulta pertanto di fondamentale importanza che venga curata la trascrizione degli acquisti a causa di morte, prassi questa, come ricordato, spesso disattesa, da un lato per la generalizzata sottovalutazione degli effetti civilistici che la sua mancata effettuazione può determinare e dall'altro lato, per la riluttanza, sovente manifestata dalle parti, a pagare, oltre all'imposta relativa alla trascrizione del certificato di successione, anche quella relativa alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità; tutto ciò rende auspicabile una riforma legislativa, in linea con quanto già previsto da alcuni ordinamenti stranieri, tesa ad eliminare la duplicazione tributaria sopra esposta e la previsione di un unico atto di successione avente effetti civili e fiscali (53).

---

(53) A tal proposito si segnala la proposta elaborata dal Consiglio Nazionale del Notariato in CNN Notizie del 17 luglio 2003. Si veda inoltre, **Torroni**, *op. cit.*, pp. 273-274. (5P)