

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

**N. 4646**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori PINGGERA e THALER AUSSERHOFER**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 6 GIUGNO 2000**

—————

Integrazioni e modificazioni della legge tavolare regio decreto  
28 marzo 1929, n. 499 in materia di annotazione di contratti  
preliminari e di annotazione di contratti sottoposti a condizione

—————

ONOREVOLI SENATORI. - 1. - L'articolo 2645-*bis*, del codice civile, introdotto dall'articolo 3 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito con modificazioni dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, prevede la trascrizione dei contratti preliminari aventi per oggetto la stipulazione di uno dei contratti di cui ai numeri da 1) a 4) dell'articolo 2643 del medesimo codice (contratti con effetti reali), inclusi quelli relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione.

Con modifica integrativa dell'articolo 12 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, il comma 8 del decreto legge 31 dicembre 1996 n. 669, provvede a estendere l'innovazione al sistema dei libri fondiari, cogliendo inoltre l'occasione per risolvere positivamente la dibattuta questione circa la possibilità di rendere pubblici nel libro, mediante annotazione, i contratti condizionati. In riferimento all'annotazione ai sensi dell'articolo 20, lettera *h*), della legge tavolare, il nuovo testo dell'articolo 12 del regio decreto citato fa salva l'applicazione delle norme del codice civile concernenti la trascrizione dei contratti preliminari di cui all'articolo 2645-*bis* del codice civile e dei contratti sottoposti a condizione.

L'analisi di questa succinta disposizione rivela una potenzialità di significati normativi la cui elaborazione in una pluralità di regole applicative coordinate col sistema del diritto tavolare non può essere opera esclusiva dell'interprete, ma esige un appropriato intervento legislativo. Tali regole sono sì deducibili da principi sistematici, ma poiché comportano o l'imposizione agli interessati di adempimenti formali più onerosi di quelli occorrenti per la trascrizione del contratto preliminare nei registri immobiliari oppure l'attribuzione al giudice tavolare di poteri

di cancellazione non esplicitamente previsti dalla legge, la loro definizione implica scelte normative strettamente appartenenti alla competenza del legislatore.

L'interpretazione del legislatore appare indispensabile per il coordinamento dell'articolo 3, comma 8, del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669, con i seguenti principi di diritto tavolare.

A) Il sistema dei libri fondiari è a base reale, mentre la pubblicità nei registri immobiliari è organizzata su base personale. Ne consegue che la documentazione da allegare alle domande di annotazione dei contratti preliminari previsti dall'articolo 2645-*bis*, comma 4, del codice civile, deve essere integrata da una planimetria che consenta:

*a)* un preciso collegamento del costruendo edificio con l'attuale corpo tavolare (fondiario) su cui si esegue l'annotazione, e l'erezione, a costruzione ultimata, di nuovi corpi tavolari (sostitutivi di quello originario) corrispondenti alle porzioni di edificio spettanti ai singoli promissari-acquirenti;

*b)* il confronto di queste porzioni con quelle oggetto delle promesse di vendita agli effetti dell'articolo 2645-*bis*, quinto comma, del codice civile.

B) La trascrizione nei registri immobiliari del contratto definitivo (o della sentenza che ne tiene le veci) è, come la trascrizione del preliminare, un puro procedimento (amministrativo) di pubblicità di atti, inidoneo a creare situazioni di titolarità formale del diritto oggetto dell'atto. L'annotazione del contratto preliminare nel libro fondiario, invece, prenota l'intavolazione del diritto reale che sarà trasferito al promissario acquirente col contratto definitivo, cioè prepara una pubblicità di diritti munita della pubblica fede e fonte, sul piano processuale, di una

presunzione di titolarità in favore di colui al nome del quale il diritto è iscritto (articolo 6, secondo comma del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499). L'iscrizione nei libri fondiari non è un mero procedimento pubblicitario, ma è in pari tempo un procedimento attributivo della pubblica fede, in virtù del quale l'intestatario ottiene un'investitura formale fondata per un verso sul principio sostanziale che qualifica l'iscrizione del diritto come elemento costitutivo della fattispecie alienativa (articolo 2 del regio decreto citato), per altro verso sul principio processuale che subordina l'iscrizione a un controllo giudiziario di legittimità dell'atto di disposizione nelle forme della giurisdizione volontaria (articolo 94 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499 (legge tavolare). L'intavolazione comunica al pubblico (terzi) un accertamento giudiziale *prima facie* (nelle forme della giurisdizione volontaria) di esistenza del mutamento giuridico programmato dall'atto in base al quale è stata domandata.

Da questa differenza tra i due ordinamenti pubblicitari discendono, sotto gli aspetti che qui interessano, due conseguenze, l'una concernente le iscrizioni di diritti incompatibili, conseguite da terzi successivamente all'annotazione del contratto preliminare, l'altra concernente i contratti sottoposti a condizione.

a) Il principio della pubblica fede (al quale si collega strumentalmente il principio di esattezza e completezza del libro, cioè di corrispondenza dello stato tavolare alla situazione di diritto) non tollera la coesistenza di iscrizioni di diritti tra loro incompatibili, possibile invece nel sistema della trascrizione. L'eccezione prevista dall'articolo 49, primo comma, della legge tavolare, in tema di prenotazione non è propriamente tale: la coesistenza di successive iscrizioni tanto contro il proprietario intavolato quanto contro quello prenotato, è coerente con la natura della prenotazione, la quale non toglie effica-

cia alla precedente intavolazione fino a quando non venga giustificata ed è destinata a risolversi mediante il procedimento di giustificazione.

Occorre perciò introdurre una norma, estranea sia all'articolo 2645-*bis* sia all'articolo 2668 del codice civile, che preveda, contestualmente all'iscrizione del diritto al nome del promissario acquirente in base al contratto definitivo, la cancellazione delle iscrizioni incompatibili intervenute, riguardo allo stesso immobile, dopo l'annotazione del preliminare. La necessità dell'intervento legislativo è manifesta quando si consideri, in primo luogo, l'assenza nella legge tavolare di una disciplina generale delle cancellazioni non contenziose cui potersi riferire, non essendo nemmeno applicabile per analogia l'articolo 57 della legge tavolare dettato per il diverso istituto dell'annotazione dell'ordine di grado; in secondo luogo l'opportunità di distinguere, secondo il modello dell'articolo 71 della legge tavolare, tra iscrizioni incompatibili e iscrizioni pregiudizievoli (pur senza essere formalmente incompatibili), prevedendo per le prime la cancellazione d'ufficio, per le seconde la cancellazione a richiesta di parte. Queste ultime (per esempio, iscrizioni di diritti di garanzia, di sequestri o pignoramenti) non sono travolte dalla cosiddetta retroattività della trascrizione del contratto definitivo, ma diventano impugnabili e quindi, in sede di procedimento tavolare, cancellabili soltanto a domanda di parte.

b) Nel diritto tavolare il principio della pubblica fede non concede spazio all'opinione, sostenuta da una parte della dottrina della trascrizione, che all'indicazione del termine o della condizione nella nota di trascrizione, prescritta dall'articolo 2659, ultimo comma, del codice civile, attribuisce una funzione di mera pubblicità-notizia. L'annotazione dei contratti sottoposti a condizione è un requisito di opponibilità dell'avveramento della condizione ai terzi aventi causa rispettivamente dall'alienante o dall'acqui-

rente a seconda che si tratti di condizione sospensiva o di condizione risolutiva, ossia porta un limite all'efficacia retroattiva della condizione. Corrispondentemente, a tutela della pubblica fede del libro fondiario, deve essere attribuito al giudice tavolare il potere di ordinare, insieme con la cancellazione dell'annotazione della condizione, anche la cancellazione delle iscrizioni conseguite da terzi, aventi ad oggetto il diritto condizionato.

2.1 - I primi quattro articoli, numerati da 60-*bis* a 60-*quinquies*, che il disegno di legge propone di introdurre nella legge generale sui libri fondiari sono raggruppati in un nuovo paragrafo 3-*bis* aggiunto alla sezione IV del Capo II e intitolato «Annotazione dei contratti preliminari e dei contratti sottoposti a condizione», mentre il quinto si aggiunge alle norme del paragrafo 4 col numero 71-*bis*.

L'articolo 60-*bis* si preoccupa di rendere compatibile col sistema tavolare la pubblicità nei libri fondiari (mediante annotazione) dei contratti preliminari di cui all'articolo 2645-*bis*, comma 4, del codice civile, aventi a oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione.

Il corretto funzionamento del sistema presuppone la corrispondenza tra la base reale del libro e l'effettiva consistenza di natura dei beni immobili ivi descritti: a tal fine è normativamente previsto, ad esempio, che nel libro fondiario siano recepite, anche d'ufficio le modificazioni delle mappe catastali. Perciò le iscrizioni tavolari devono eseguirsi sopra uno o più beni immobili («corpi tavolari»: articolo 3 della legge tavolare) a loro volta iscritti nel libro fondiario o, più propriamente, iscritti nelle partite tavolari che costituiscono il libro maestro e che sono destinate per l'iscrizione, oltre che dei corpi tavolari (e delle loro modificazioni), anche dei diritti e oneri costituiti sui medesimi (diritti tavolari) e dei fatti e atti giuridici di cui la legge ammette l'annotazione (articolo 2 della legge tavolare).

Qualora un edificio costituente un corpo tavolare risulti materialmente diviso in porzioni atte a separata utilizzazione, la legge tavolare prevede l'iscrizione della proprietà esclusiva delle singole porzioni, con il mantenimento dell'unità del corpo tavolare (articolo 10 della legge tavolare). In questo caso le singole parti dell'edificio vengono descritte nel foglio di consistenza sulla base di una planimetria allegata (artt. 10, terzo comma, e 74, secondo comma, della legge tavolare). Senza l'allegazione della planimetria allegata non si può procedere all'individuazione delle parti dell'edificio suscettibili di separate iscrizioni tavolari, mancando la base per descriverne l'estensione e, quindi, per riferire a un determinato bene immobile (e solo a quello) i diritti tavolari inerenti ovvero i fatti e gli atti giuridici di cui la legge ammette l'annotazione.

Dalle peculiari caratteristiche del sistema tavolare ora delineate consegue che le porzioni degli edifici da costruire o in corso di costruzione, in quanto non ancora venute ad esistenza, non sono *stricto sensu* suscettibili di iscrizione nel libro fondiario, né quali porzioni di edifici costituenti un unico corpo tavolare né quali frazioni derivanti dall'escorporazione di un precedente corpo tavolare.

Inoltre, in ragione della base «reale» del sistema, assume particolare importanza la possibilità di confrontare l'estensione predefinita delle porzioni del costruendo edificio, oggetto del contratto preliminare annotato, e l'estensione effettiva delle corrispondenti porzioni dell'edificio venuto ad esistenza, sia al fine di identificare i beni rispetto ai quali si producono gli effetti dell'annotazione sia al fine di stabilire il rispetto o l'inosservanza del limite di tolleranza di un ventesimo indicato nel quinto comma dell'articolo 2645-*bis* del codice civile.

2.2 - Nel quadro di riferimento definito nel paragrafo precedente, l'annotazione dei

contratti preliminari in questione diventa compatibile con il sistema solo adottando un meccanismo di adeguamento che permetta:

a) di superare la mancata corrispondenza tra i beni futuri che costituiscono gli oggetti dei contratti preliminari (le porzioni del costruendo edificio) e il corpo tavolare iscritto nella partita tavolare dove dovrà eseguirsi l'annotazione (di solito si tratterà di una o più particelle fondiarie che designano il terreno destinato alla costruzione dell'edificio);

b) di instaurare un preciso collegamento tra il predetto corpo tavolare, i beni futuri considerati dai contraenti nel preliminare annotato e le corrispondenti porzioni immobiliari dell'edificio, una volta venuto ad esistenza.

A tale scopo, coerentemente col modello dei citati articoli 10 e 74 della legge tavolare, il primo comma dell'articolo 60-*bis* prevede che per ottenere l'annotazione del contratto preliminare, nel caso in esame, debba essere allegata una planimetria redatta da un tecnico autorizzato, dalla quale risulti chiaramente la descrizione delle porzioni del costruendo edificio. Questo requisito viene ad aggiungersi a quelli già stabiliti dalla legge, che sono espressamente mantenuti fermi nell'inciso iniziale della norma (in particolare le indicazioni richieste dall'articolo 2645-*bis*, comma 4, del codice civile). Si tratterà di produrre un'ideale planimetria eventualmente già allegata al contratto preliminare e comunque corrispondente alle indicazioni sulla superficie utile e sulla quota spettante al promissario acquirente, obbligatoriamente riportate nel contratto medesimo. La planimetria, che sarà menzionata nell'iscrizione con opportuna tecnica tavolare, renderà evidente il collegamento tra il costruendo edificio e il corpo tavolare rispetto al quale si esegue l'annotazione del preliminare, e consentirà al contempo il raffronto con le porzioni corrispondenti a quelle pro-

messe in vendita quando si materializzeranno *in rerum natura*.

Il secondo comma dell'articolo 60-*bis* precisa le modalità con le quali viene fatta risultare in sede tavolare l'eventuale differenza di superficie o di quota, nel limite di un ventesimo, rispetto alle corrispondenti indicazioni contenute nel preliminare annotato, prevista dal comma 5 dell'articolo 2645-*bis* del codice civile. Tale riscontro, da cui dipende l'esatta individuazione dei beni rispetto ai quali si producono gli effetti prenotativi dell'annotazione del contratto preliminare, è affidato all'attestazione di un tecnico autorizzato, che redigerà la planimetria prevista nell'articolo 10, terzo comma della legge tavolare.

La produzione di tale planimetria è un adempimento necessario al fine di descrivere le singole parti nel foglio di consistenza e di eseguire l'iscrizione di separati diritti tavolari su di esse. La planimetria potrà essere prodotta in qualsiasi momento successivo alla venuta ad esistenza dell'edificio (nel senso chiarito dall'articolo 2645-*bis*, comma 6, del codice civile), anche precedentemente alla conclusione del contratto definitivo (ad esempio su iniziativa del proprietario-costruttore, che proceda al frazionamento dell'edificio prima di alienarne le singole parti), in sintonia con quanto stabilito dall'articolo 2645-*bis*, comma 5, del codice civile, in ordine alla produzione *ipso iure* degli effetti della trascrizione del preliminare rispetto alle porzioni materiali.

2.3. - Si è ritenuto non necessario, né opportuno prendere posizione sulla questione, lasciata aperta dalla novella del codice civile, circa l'incidenza del superamento del limite del ventesimo sull'efficacia prenotativa della trascrizione del contratto preliminare. Sarà compito dell'interprete decidere tra i due opposti significati ascrivibili all'ultima parte dell'articolo 2645-*bis*, comma 5, del codice civile (incidenza ablativa *in toto* o soltanto

riduttiva di tale efficacia entro i limiti dell'oggetto del preliminare).

Qualora si accedesse alla seconda alternativa, dovranno essere formate due distinte porzioni dell'edificio: l'una corrispondente alla superficie o alla quota relativa al bene futuro promesso in vendita e descritto nella planimetria menzionata nel primo comma, rispetto alla quale si produrranno gli effetti prenotativi dell'annotazione del preliminare; l'altra, corrispondente alla superficie o alla quota eccedente, rispetto alla quale gli effetti prenotativi dell'annotazione non si produrranno. Tali operazioni potranno eseguirsi solo previa presentazione, a cura dell'interessato, di idonea planimetria, secondo le regole degli articoli 10 e 74 della legge tavolare.

Va comunque precisato che, pur quando fosse attestata l'inosservanza del limite di tolleranza, l'annotazione del contratto preliminare avente a oggetto la porzione immobiliare futura sarà comunque trasferita - in modo automatico - sulla corrispondente porzione immobiliare descritta nella planimetria allegata al foglio di consistenza, rinviandosi ogni valutazione circa l'efficacia prenotativa dell'annotazione al momento in cui, contestualmente alla (eventuale) intavolazione del diritto di proprietà al nome del promissario acquirente, si porrà il problema se ordinare o no la cancellazione delle eventuali iscrizioni intermedie, secondo la disciplina del successivo articolo 60-ter.

3.1. - L'articolo 60-ter disciplina la cancellazione delle iscrizioni intermedie, eseguite nel periodo tra la (presentazione della domanda di) annotazione del contratto preliminare e la (presentazione della domanda di) intavolazione del diritto in base al contratto definitivo o alla sentenza che ne tiene le veci.

Ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile incluso, in seguito alle modifiche apportate dal decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669, all'articolo 12 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, tra le norme dei capi I

e II del titolo I del libro IV del codice civile eccezionalmente applicabili in deroga alla regola dell'inapplicabilità, l'intavolazione del diritto acquistato dal promissario acquirente prevale sulle iscrizioni eseguite a carico del promittente alienante dopo l'annotazione del contratto preliminare. L'annotazione del preliminare ha una funzione di «prenotazione», in virtù della quale, nei rapporti con i terzi aventi causa o creditori del promittente alienante, gli effetti dell'iscrizione del diritto in base al contratto definitivo (purché segua entro i termini indicati dall'articolo 2645, comma 3 del codice civile) sono anticipati al momento dell'annotazione.

Il primo comma dell'articolo 60-ter ha due significati, uno implicito, l'altro esplicito. Esso significa che le eventuali iscrizioni intermedie incompatibili col diritto del promissario acquirente non impediscono al giudice tavolare di ordinare l'intavolazione in forza del contratto definitivo o della sentenza *ex* articolo 2932 del codice civile, senza che occorra attendere la risoluzione del conflitto in sede contenziosa. Su questo presupposto si statuisce, in secondo luogo, che contestualmente all'ordine di intavolazione il giudice tavolare disponga d'ufficio la cancellazione delle intavolazioni o prenotazioni incompatibili (nel senso dell'articolo 71 della legge tavolare) ottenuto da terzi aventi causa dal promittente alienante dopo l'annotazione del contratto preliminare. La *ratio* di questa norma risiede nel principio della pubblica fede del libro fondiario, il quale non ammette la coesistenza di iscrizioni tra loro incompatibili, diversamente dal sistema dei registri immobiliari, dove tale coesistenza è possibile essendo rimesso esclusivamente al giudice del contenzioso l'accertamento della prevalenza dell'una o dell'altra delle trascrizioni o iscrizioni in conflitto.

3.1.1. - Nel caso di intavolazioni o prenotazioni intermedie incompatibili eseguite in base a sentenze di accoglimento di domande di accertamento, di rivendica o di costitu-

zione di diritti reali, oppure di sentenze di accoglimento di domande di impugnativa (in senso lato) del titolo di acquisto del promittente-alienante, pronunziate contro il convenuto indicato nell'annotazione della domanda, eseguita prima dell'annotazione del contratto preliminare, non si pone un problema di cancellazione delle iscrizioni intermedie. In queste ipotesi la domanda di intavolazione sulla base del contratto definitivo dovrà essere respinta per difetto della continuità delle iscrizioni, attesa l'opponibilità delle sentenze e delle successive iscrizioni al promissario acquirente in virtù della retroattività (processuale) dei relativi effetti al momento dell'istanza di annotazione della domanda, per ipotesi anteriore all'annotazione del contratto preliminare.

Lo stesso dicasi nel caso in cui la domanda giudiziale non sia stata annotata, ma al relativo giudizio abbia tuttavia partecipato lo stesso promissario acquirente, attesa l'efficacia diretta della sentenza anche nei suoi confronti.

3.2. - Delle alte iscrizioni intermedie il secondo comma dell'articolo 60-ter ammette la cancellazione, sempre agli effetti dell'articolo 2645-bis, comma 2, del codice civile, solo a richiesta di parte, analogamente a quanto prevede il citato articolo 57 della legge tavolare. La *ratio* della diversa previsione rispetto al primo comma va rinvenuta nella compatibilità logico-giuridica di tali iscrizioni con il diritto tavolare del promissario acquirente, sicché la loro cancellazione non è imposta da imprescindibili esigenze del sistema di pubblicità tavolare e va riservata all'iniziativa della parte interessata.

La formula è tale da comprendere, in generale, tutte le altre iscrizioni intermedie contro il promittente alienante, salve le eccezioni espressamente previste nella stessa norma, cioè le iscrizioni ipotecarie nei casi previsti dall'articolo 2825-bis del codice civile e le annotazioni delle domande giudiziali di cui al nuovo articolo 71-bis della

legge tavolare. In particolare sono soggette a cancellazione anche le annotazioni degli atti costitutivi di vincoli di indisponibilità posti in essere da terzi creditori del promittente alienante (sequestri conservativi) e degli atti esecutivi (pignoramenti), mancando qui la *ratio* che, in via di interpretazione restrittiva dell'articolo 57 della legge tavolare, ne esclude la cancellazione nel caso di annotazione dell'ordine di grado.

La ragione dell'eccezione relativa all'annotazione delle domande giudiziali, disposta in applicazione della regola generale introdotta dall'articolo 71-bis, si spiega sul riflesso della difficoltà di un giudizio *prima facie* - fondato su sole prove documentali, senza l'ausilio di mezzi istruttori e del contraddittorio tra le parti - in merito alla prevalenza o meno dell'annotazione intermedia di una domanda, per esempio, di annullamento o di risoluzione del titolo del promittente alienante.

4. - L'articolo 60-*quater* riproduce nella legge tavolare l'ultimo comma dell'articolo 2668 del codice civile.

Il secondo comma aggiunge che la cancellazione dell'annotazione del contratto preliminare può essere disposta anche su domanda di una sola parte nei casi in cui gli effetti dell'annotazione cessano *ipso iure* a norma dell'articolo 2645, comma 3, del codice civile. Questa aggiunta è richiesta dal principio, più volte richiamato, di esattezza e trasparenza del libro fondiario, ed è analoga a quanto dispone l'articolo 55, primo comma, della legge tavolare.

5.1. - L'articolo 60-*quinqües* regola i modi di segnalazione nel libro della mancanza o dell'avveramento della condizione apposta al contratto. Occorre premettere che la condizione risolutiva comporta due separate modalità pubblicitarie: intavolazione del diritto al nome dell'acquirente e annotazione della condizione. Per la condizione sospensiva invece, non verificandosi attualmente alcun mutamento giuridico, si fa luogo

alla sola annotazione della condizione (*recte* del contratto sottoposto a condizione).

La distinzione non ha importanza nel caso della mancanza della condizione. Sia questa sospensiva o risolutiva, si fa luogo a una sola forma di pubblicità, cioè si cancella, a domanda di parte, l'annotazione della condizione. La norma del primo comma assicura la pubblicità anche del mancato avveramento della condizione sospensiva, mentre il codice civile non prevede questo caso.

La distinzione tra le due specie di condizione è rilevante nell'ipotesi di avveramento della condizione, disciplinata dal secondo comma con formula concisa, ma esauriente. Se si tratta di condizione risolutiva, la natura e le tecniche di attuazione della pubblicità tavolare escludono l'applicabilità di una modalità analoga all'annotazione in margine alla trascrizione dell'atto prevista dall'articolo 2655 del codice civile: all'intavolazione, che è pubblicità di diritti, non si può togliere efficacia se non nella forma inversa della cancellazione. Nel libro fondiario occorre procedere a una duplice cancellazione: cancellazione dell'iscrizione del diritto al nome dell'acquirente e contestuale cancellazione dell'annotazione della condizione. In relazione a questo caso la frase del secondo comma «sono cancellate d'ufficio tutte le iscrizioni aventi ad oggetto il diritto subordinato a condizione» ha un significato pregnante: comprende non solo le iscrizioni successivamente ottenute da terzi aventi causa o creditori dell'acquirente, ma anche e anzitutto le iscrizioni originarie, cioè l'intavolazione al nome di quest'ultimo e l'annotazione della condizione.

Se si tratta di contratto sospensivamente condizionato, l'avveramento della condizione non comporta soltanto, come nel sistema della trascrizione (dove la trascrizione del contratto è ammessa *pendente condicione*), la cancellazione dell'annotazione, ma contestualmente anche l'intavolazione del diritto in favore dell'acquirente e conseguentemente la cancellazione delle iscrizioni a carico del-

l'alienante successive all'annotazione del contratto condizionato.

5.2. - Secondo il codice civile la domanda di cancellazione dell'indicazione della condizione sospensiva (avverata) o della condizione risolutiva (mancata), oppure di annotazione dell'avveramento della condizione risolutiva, deve essere fondata su titoli costituiti da atti di accertamento, giudiziali (sentenza passata in giudicato) o negoziali (convenzione o dichiarazione unilaterale della parte in danno della quale la condizione è mancata o si è verificata). Nel sistema tavolare il rigore di tali requisiti peccerebbe, da un lato, per eccesso, dall'altro per difetto. Sarebbe eccessivo perchè, mentre non è di grave intralcio al commercio immobiliare nel sistema dei registri immobiliari, dove è possibile trascrivere nuovi atti di disposizione rispetto al medesimo bene anche se non è stato ancora segnalato l'avveramento o il mancamento della condizione cui era sottoposto il diritto del dante causa, al contrario nel sistema tavolare, in difetto di collaborazione della controparte, sarebbe bloccata a lungo (per tutto il tempo occorrente per ottenere una sentenza passata in giudicato) la commerciabilità dell'immobile. Il terzo avente causa dopo l'avveramento della condizione sospensiva apposta al titolo del suo autore non può intavolare il diritto fino a quando, cancellata l'annotazione della condizione, non venga intavolato il diritto del dante causa. Se la condizione avverata è risolutiva, colui in capo al quale si è ripristinata la titolarità del diritto non può nuovamente disporre prima che sia cancellata l'intavolazione eseguita a suo carico in base al contratto condizionato. D'altro canto, l'ammissione senza limiti, come titolo di cancellazione, anche della dichiarazione unilaterale della parte in danno della quale la condizione è mancata o si è verificata potrebbe dare spazio a possibili collusioni a detrimento delle aspettative di terzi che abbiano

acquistato diritti a carico del soggetto che rende la dichiarazione.

Pertanto, mente tra i titoli previsti dal codice civile (articolo 2655, ultimo comma, e 2668, comma 3) l'ammissibilità della dichiarazione unilaterale della parte controinteressata è subordinata dal terzo comma dell'articolo 60-*quinquies* alla mancanza di iscrizioni eseguite dopo l'annotazione del contratto condizionato, il primo e il secondo comma consentono le rispettive cancellazioni anche sulla base delle risultanze di atti muniti della pubblica fede o di altre pronunce definitive dell'autorità giudiziaria, cioè di atti dai quali si può inferire con ragionevole certezza il fatto positivo o negativo in questione. L'idoneità certificativa di tali atti dovrà essere verificata caso per caso dal giudice tavolare ai sensi dell'articolo 94, primo comma nn. 3 e 4 della legge tavolare.

6. - L'articolo 71-*bis* riproduce le disposizioni dei primi due commi dell'articolo 2668 del codice civile, ampliandone il riferimento, attraverso il richiamo della lettera *g*), oltre che della lettera *f*) dell'articolo 20 della legge tavolare, anche all'annotazione delle domande di accertamento di acquisti di diritti reali a titolo originario (articolo 5 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499).

Questo articolo ripara una lacuna della legge tavolare, dove manca una disciplina generale della cancellazione dell'annotazione delle domande giudiziali per ordine del giudice della causa contenziosa. Data la gravità degli effetti che ne conseguono, comportanti la perdita dell'efficacia cautelare-prenotativa dell'annotazione contro iscrizioni eseguite in pendenza di lite, la cancellazione dell'annotazione delle domande giudiziali deve essere assoggettata a particolari cautele. Essa può essere giustificata soltanto dal consenso delle parti interessate, «debitamente» manifestato (cioè nelle forme previste dall'articolo 31 della legge tavolare, corrispondente all'articolo 2557 del codice civile), ovvero da un ordine del giudice impartito con sentenza passata in giudicato.

In applicazione di questa norma generale, che riserva l'ordine di cancellazione alla competenza del giudice del contenzioso, gli articoli 60-*ter*, secondo comma, e 60-*quinquies*, terzo comma, escludono la cancellazione per ordine del giudice tavolare delle annotazioni di domande giudiziali eseguite dopo l'annotazione del contratto preliminare o in pendenza di una condizione annotata.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

1. Nella Sezione IV del Capo II del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, e successive modificazioni, dopo il paragrafo 3 è inserito il seguente:

«§ 3-*bis*. - *Annotazione dei contratti preliminari e dei contratti sottoposti a condizione* - Art. 60-*bis*. - Fermi gli altri requisiti stabiliti dalla legge, il giudice tavolare può ordinare l'annotazione dei contratti preliminari previsti nell'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. Questa planimetria deve essere redatta da un tecnico autorizzato.

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.

Art. 60-*ter*. - 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.

Agli stessi effetti di cui al primo comma il giudice tavolare ordina, a richiesta della parte istante, la cancellazione delle altre iscrizioni che, riguardo allo stesso immobile, siano stata eseguite contro il promittente alienante dopo l'annotazione del contratto

preliminare, salve le iscrizioni ipotecarie nei casi previsti nell'articolo 2825-*bis* del codice civile e le annotazioni delle domande di cui all'articolo 71-*bis* della presente legge.

Art. 60-*quater*. - Si deve cancellare l'annotazione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

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.

Art. 60-*quinquies*. - 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 tavolo, 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.

Se risulta negli stessi modi di cui al primo comma 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*.

Le cancellazioni previste nel primo comma 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».

## Art. 2.

1. Nel nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, e successive modificazioni, dopo l'articolo 71 è inserito il seguente:

«Art. 71-bis. - La cancellazione dell'annotazione delle domande di cui all'articolo 20, lettere *f*) e *g*), si esegue quando è debitamente consentita dalla parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

La cancellazione di cui al primo comma 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».