

**LA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE E
LA FUNZIONE DEL NOTAIO
NEI SISTEMI GIURIDICI DI CIVIL LAW E COMMON LAW
di Benedetta Pesiri**

1. Il fondamento della scelta legislativa in ordine all'intervento del notaio ai fini della formazione del titolo idoneo alla trascrizione.

Il codice civile del 1942 attribuisce al notaio un ruolo primario al fine di rendere possibile l'efficiente funzionamento della pubblicità immobiliare. Innanzitutto, l'art. 2657 cod. civ. richiede l'autenticità del titolo quale presupposto imprescindibile ai fini della trascrizione; in secondo luogo, l'art. 2671 cod. civ. pone a carico del notaio, o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto «soggetto a trascrizione», «l'obbligo di curare che questa venga eseguita». Al fine di comprendere la *ratio* delle citate norme, è necessario concentrare preliminarmente l'attenzione sulla figura del notaio, analizzandone natura, funzione e ruolo. Partendo dalla *vexata quaestio* del "bifrontismo" del notaio, ossia la coesistenza in lui delle figure del pubblico ufficiale e del libero professionista, sono state prospettate diverse tesi relative al coordinamento di siffatti due caratteri, in termini di prevalenza o di combinazione dell'una qualità con l'altra, giungendo dottrina e giurisprudenza spesso a conclusioni diametralmente opposte. Gli orientamenti più recenti considerano il notaio espressione di armonica ed inscindibile sintesi delle due qualità di pubblico ufficiale e di libero professionista: la pubblica funzione e l'attività libero-professionale non rappresentano, infatti, l'espressione di due distinti atteggiamenti della stessa figura, svolgentesi in tempi e modi differenti e paralleli, bensì le qualità fondamentali di un'anima, quella notarile, intimamente ed

inscindibilmente unitaria. Il notaio, nel nostro ordinamento giuridico, svolge una complessa attività. In particolare viene in rilievo la funzione di certificazione riconosciutagli dall'art. 1 **l. 16 febbraio 1913, n. 89** (legge notarile) e che consiste nell'attribuzione della pubblica fede agli atti da lui ricevuti; la funzione di adeguamento definita come "congrua aderenza dell'intento empirico manifestato dalle parti ai paradigmi offerti dall'ordinamento positivo", che comporta per il notaio una delicata ed importante serie di doveri-poteri: indagare personalmente la volontà delle parti; fornire alle parti l'atto più idoneo e più economico per il raggiungimento del fine voluto; rapportare costantemente la volontà delle parti, e l'atto loro fornito, alla legge, all'ordine pubblico ed al buon costume. Il notaio, nell'assolvere i suoi compiti in maniera coscienziosa e scrupolosa, rappresenta anche uno strumento essenziale nella limitazione dell'insorgenza delle controversie. Ne discende l'affermazione del carattere "antiprocessuale" della funzione notarile, che Francesco Carnelutti ha sottolineato con l'espressione ormai celebre: «tanto più notaio, tanto meno giudice»; il giudice giudica in presenza di un inconveniente che si è già verificato, mentre il notaio giudica affinché l'inconveniente non si avveri. Detto carattere antiprocessuale della funzione notarile ha persino indotto alcuni Autori a configurare il notaio quale «magistrato della pace giuridica». Oggi l'attività notarile è stata arricchita con l'attribuzione legislativa di nuovi compiti che finiscono col valorizzare il ruolo del notaio, che diventa così garante di rilevanti interessi pubblici e collettivi. Di qui la definizione della funzione del notaio quale funzione di garanzia, avanzata da autorevole dottrina. Attività certificante, adeguamento della volontà ed esplicazione di compiti ausiliari, attribuiti per la tutela di interessi pubblici, si ricompongono in una attività complessa ed unitaria,

che è, appunto, la funzione di garanzia: garanzia che non si ledano i diritti delle parti venute alla relazione negoziale; garanzia che sia tutelato il contraente più debole; garanzia che siano salvaguardati i diritti dei terzi; garanzia che non si rechi danno alla comunità. L'esatta individuazione della natura e della funzione del notaio consente, così, di delineare il ruolo di primaria importanza che il notaio ha assunto nel panorama giuridico e socio-economico della realtà contemporanea. Il notaio è garante dell'equilibrio contrattuale delle parti, nel rispetto della legge, acquistando vigore il valore della imparzialità, indipendenza, correttezza e competenza che connotano il suo modo di essere; ed ancora il notaio è garante del corretto funzionamento del mercato e custode del diritto e dell'ordinamento. Nella veste di custode del diritto il notaio deve esercitare il cosiddetto "potere di controllo di legalità" dell'esplicazione dell'autonomia privata, potere che costituisce una delle più importanti estrinsecazioni della funzione notarile e che trova valido fondamento positivo nell'art. 28 n. 1 l. not., che vieta al notaio di ricevere atti «espressamente proibiti dalla legge». Accanto ed a completamento del controllo di legalità, tra i compiti demandati al notaio andrebbe annoverato anche il controllo di liceità, ossia di conformità all'ordine pubblico e al buon costume, che trova fondamento positivo, al pari del controllo di legalità, nell'art. 28 n. 1 l. not., il quale vieta al notaio di ricevere, oltre gli atti «espressamente proibiti dalla legge», anche quelli «manifestatamente contrari all'ordine pubblico e al buon costume».

Il notaio, tenuto conto di quanto fin qui esposto, ha un ruolo pressoché esclusivo al fine della formazione del titolo autentico necessario per accedere ai pubblici registri. Il fondamento di tale scelta legislativa viene ravvisato nell'esigenza di accrescere la certezza e l'affidabilità delle

risultanze dei registri immobiliari, assicurate dal filtro preventivo effettuato dal notaio attraverso la sua quotidiana attività d'indagine della volontà delle parti, dell'accertamento dell'identità, capacità e legittimazione delle stesse, di controllo della legalità formale e sostanziale dell'atto, al fine di promuovere il massimo grado possibile di sicurezza della circolazione immobiliare. Il tema della sicurezza della circolazione, o meglio della sicurezza dei traffici giuridici, che costituisce la ragion d'essere stessa della pubblicità immobiliare è valutato, però, in un'ottica non solamente privatistica, ma ormai integrata nel contesto di più ampie finalità di ordine generale e di natura pubblicistica: si pensi all'utilizzo della trascrizione ai fini fiscali, allo scopo di contrastare determinati fenomeni criminosi, per obiettivi urbanistici, per facilitare procedimenti amministrativi come quello di espropriazione per pubblica utilità, etc. Nella classica prospettazione di Ehrenberg, il concetto di sicurezza succennato si scompone nelle due dimensioni della **“sicurezza dei diritti”** (*Rechtssicherheit*) e della **“sicurezza dei traffici”** (*Verkehrssicherheit*), altrimenti definibili come “sicurezza statica” e “sicurezza dinamica”, spesso valutate alla stregua di una vera “contraddizione fondamentale”, latente nella disciplina di ogni sistema di pubblicità immobiliare: da un lato l'esigenza di salvaguardia delle ragioni dell'alienante (soprattutto nei casi in cui – in considerazione di patologie dell'atto traslativo oggetto di pubblicità, o dell'esistenza di diritti non risultanti dai pubblici registri – sussista o emerga successivamente il diritto di esso alienante alla restituzione dell'immobile); dall'altro la necessità di apprestare dei meccanismi di tutela del terzo acquirente o del terzo creditore, che abbiano eventualmente confidato sull'esattezza delle risultanze pubblicitarie.

Il primo tipo di esigenza trova tutela soprattutto grazie all'applicazione dei tradizionali principi riguardanti gli acquisti a titolo derivativo dei diritti soggettivi (*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet; resoluta iure dantis, resolvitur et ius accipientis*); la protezione dei terzi acquirenti, e quindi dei traffici giuridici, invece, si giova in prevalenza dei meccanismi propri della pubblicità immobiliare (tra cui la pubblica fede delle risultanze dei registri pubblici, laddove positivamente sancita, o la c.d. pubblicità sanante).

La scelta di rimettere la formazione del titolo della trascrizione al notaio – tenuto al controllo di legalità sull'atto dallo stesso ricevuto o autenticato, all'accertamento dell'identità delle parti, alla verifica della capacità e legittimazione delle stesse, ed infine alla richiesta della formalità pubblicitaria – è dettata proprio dall'esigenza di tutelare, sia pur con diverse gradazioni, sia l'affidamento della collettività nelle risultanze dei pubblici registri, sia l'interesse dell'alienante a non essere privato del suo diritto se non in presenza di titoli regolari e validi.

L'evoluzione storica dell'istituto della trascrizione dimostra l'esistenza di una progressione – continua ed ininterrotta a partire dalla prima disciplina della trascrizione – nella direzione di una sempre e più intensa tutela dei traffici e, correlativamente, di un'attenuazione della tutela “reale” (*Property Rule*) dell'alienante; attenuazione che, peraltro, trova la sua giustificazione nell'introduzione ed affinamento dei controlli di legalità, identità, capacità e legittimazione affidati al notaio, quale professionista specializzato nella contrattazione immobiliare, oltre che pubblico ufficiale, come tale abilitato alla formazione del titolo idoneo alla trascrizione. In altri termini, si evidenzia un continuo miglioramento della posizione dei terzi acquirenti e dei creditori – e quindi della sicurezza della circolazione

immobiliare – in una con il progressivo ridimensionamento, nei rapporti con i suddetti terzi, del principio *resoluto iure dantis, resolvitur et ius accipientis*, il cui parziale superamento è controbilanciato dai controlli preventivi effettuati dal notaio, tali da escludere l'accesso alla pubblicità immobiliare degli atti per i quali non risulti accertata la conformità alla legge. In tale prospettiva ne risulta solo apparentemente ridimensionata la protezione accordata all'alienante, trasformandola progressivamente da tutela reale a tutela di tipo obbligatorio (*Liability Rule*), ma in realtà si rende più agevolmente commerciabile l'immobile, se ne accresce il valore economico, ne viene salvaguardata la titolarità originaria in presenza di incapacità o di vizi del titolo di proprietà che potrebbero dar luogo ad invalidità o inefficacia dello stesso: ipotesi nelle quali il notaio, al quale sono affidati i relativi compiti di garanzia, di fatto rifiuterà di prestare il proprio ministero; in tal modo il notaio eviterà l'accesso alla pubblicità immobiliare di negozi invalidi, riducendo drasticamente la possibilità di sacrificio delle ragioni dell'alienante, conseguendo un adeguato bilanciamento degli interessi in conflitto.

2. Criteri di classificazione dei diversi sistemi di pubblicità immobiliare.

La centralità del ruolo del notaio nel sistema di pubblicità immobiliare viene confermata dalla valutazione della qualità dei diversi sistemi di pubblicità immobiliare, riguardo al livello di sicurezza ed affidabilità che le risultanze dei pubblici registri presentano, e quindi al grado di soddisfacimento delle esigenze della circolazione immobiliare da essi assicurato. Preliminarmente, ai soli fini di completezza, si pongono in

rilievo alcuni elementi caratteristici che accomunano e differenziano i singoli sistemi di pubblicità immobiliare.

Si distinguono, innanzitutto, i sistemi di *registrazione di atti o documenti* (trascrizione, *Deeds Recording*) da quelli di *registrazione di diritti* (iscrizione nei libri fondiari, *Title Registration*): i primi si limitano a rendere conoscibili ai terzi determinati atti giuridici, senza in alcun modo segnalare la loro attuale validità ed intrinseca efficacia, mentre i secondi, basati sul principio di legalità, comportano un'iscrizione di diritti con attribuzione alla stessa di pubblica fede¹ e determinano – con diverse gradazioni – l'irrelevanza dei vizi del titolo iscritto e dei titoli precedenti².

Vi è poi la distinzione tra sistemi di *registrazione con efficacia dichiarativa* e quelli di *registrazione con efficacia costitutiva*³.

Nel primo caso la pubblicità svolge la funzione di rendere note ai terzi, e quindi opponibili, le vicende inerenti a un diritto reale immobiliare, le quali si sono già prodotte; nel secondo caso la formalità pubblicitaria è considerata elemento necessario per la produzione delle relative vicende giuridiche⁴. Più analiticamente, in relazione agli effetti prodotti si parla di

¹ Nel sistema italiano usualmente classificato tra gli ordinamenti del primo tipo, la *c.d. pubblicità sanante* dà luogo peraltro ad un effetto non lontano – per ciò che concerne i controlli di legalità – dall'attribuzione della «pubblica fede», tipica del sistema tavolare austriaco e di quello delle nuove province italiane. Si osserva, inoltre, che il concetto di pubblica fede cui si fa riferimento attiene alla esattezza, piuttosto che alla completezza della pubblicità immobiliare, conseguente al vaglio di legalità preliminare all'esecuzione della formalità; per tale accezione cfr. MALTESE, *Sul concetto di pubblica fede del libro fondiario*, in *Atti del Convegno «il sistema transfrontaliero del libro fondiario»*, Gorizia, 1999, p. 136 ss.

² Tra i sistemi di «registrazione di atti» sono ricompresi i classici «sistemi di trascrizione» (quali vigenti in Italia, Francia, Belgio, Lussemburgo, Grecia), oltre ai sistemi di *Deeds Recording*, diffusi soprattutto negli Stati Uniti d'America; tra i «sistemi di registrazione di diritti» rientrano quelli dei libri fondiari di tipo germanico, i sistemi pubblicitari spagnolo, portoghese e polacco, i sistemi di *Land Registration* come quello inglese (ed anche irlandese e scozzese), il sistema *Torrens*, i sistemi scandinavi.

³ Nel primo gruppo sono compresi, in particolare, i classici «sistemi di trascrizione» (quali vigenti in Italia, Francia, Belgio, Lussemburgo); nel secondo gruppo i sistemi dei libri fondiari di tipo germanico (Germania, Austria, Svizzera, nuove province italiane), i sistemi di *Land Registration* come quelli inglese, irlandese e scozzese, ed il sistema *Torrens*.

⁴ Nel sistema italiano, che appartiene ai sistemi di registrazione ad efficacia dichiarativa, peraltro, esistono alcune trascrizioni – diverse da quelle previste dall'art. 2644 c.c. – che concorrono, con efficacia di tipo costitutivo, a dar luogo a fattispecie complesse di acquisto *a non domino* dei diritti reali: si pensi, a

“pubblicità dichiarativa”, quando risolve un conflitto tra più aventi causa dallo stesso autore, ossia costituisce requisito di opponibilità degli atti⁵; “pubblicità notizia”, allorché non influisce sulla circolazione dei beni, ma assolve solo la funzione di rendere conoscibile una situazione giuridica; “pubblicità costitutiva”, se la sua attuazione determina il nascere del vincolo o dell’effetto reale. Invero, l’istituto della pubblicità immobiliare, nella sua attuale configurazione nei diversi ordinamenti, è il frutto della scelta operata dai legislatori sul significato e sul valore da attribuire all’autoregolamento delle parti ed al titolo d’acquisto sul piano della dinamica giuridica. Così, nei sistemi giuridici che fondano sul consenso delle parti il perfezionamento del contratto (c.d. principio consensualistico⁶), abbandonando il principio romanistico della *traditio* come momento perfezionativo del trasferimento, la trascrizione nel pubblico registro ha un’efficacia almeno normalmente dichiarativa. Nei sistemi giuridici (in particolare nei sistemi di tradizione germanica) in cui si è consolidato il diverso principio in forza del quale per il trasferimento della proprietà non è sufficiente il solo consenso delle parti, ma vi è sempre bisogno di un elemento esterno di attribuzione della situazione soggettiva, si è riconosciuto alla pubblicità immobiliare effetto costitutivo, riconducendo ad essa l’efficacia storicamente ascritta alla *traditio*⁷.

Un’ulteriore differenziazione, eminentemente tecnica, tra i meccanismi pubblicitari, inerisce al carattere personale o a quello reale degli stessi.

titolo esemplificativo, al ruolo della trascrizione nell’usucapione abbreviata, o nella c.d. pubblicità sanante, o ancora nell’acquisto dall’erede apparente.

⁵ Sul concetto di opponibilità e sulla sua differenza dalla nozione di efficacia del contratto, ed inoltre sulla c.d. pubblicità dichiarativa cfr. P. STANZIONE, *Manuale di diritto privato*, Torino, 2013, p. 255 ss.

⁶ Sul principio consensualistico quale regola generale esistente nell’ordinamento giuridico italiano e le sue eccezioni cfr. P. STANZIONE, *Manuale di diritto privato*, cit., p. 188 ss.

⁷ Cfr. sul punto L. DI COSTANZO, *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*, Napoli, 2005, p. 7 ss.

In alcuni sistemi, la Francia in particolare, le trascrizioni o le iscrizioni si effettuano a carico o contro il soggetto che dismette il diritto e a favore di colui che lo acquista. Il termine di riferimento della misura pubblicitaria delle ricerche ipotecarie non è l'immobile, ma i registri sono ordinati in rapporto alle persone contro le quali si esegue la trascrizione. Per questa ragione si suole parlare di *pubblicità a carattere personale*, in quanto occorre esaminare tutti gli atti riguardanti il nominativo ricercato e iniziare una nuova indagine sul suo dante causa o avente causa.

In Germania e nella maggior parte dei sistemi di common law vengono adottate *forme pubblicitarie a carattere reale*, poiché i registri sono ordinati in rapporto ai fondi immobiliari e non ai soggetti. Ciascuna delle unità fondiarie viene materialmente descritta e a margine della stessa si riportano la serie successiva dei proprietari, nonché i pesi e gli oneri di cui esse sono gravate. Questa impostazione comporta che le diverse iscrizioni possono riguardare soltanto un determinato immobile, l'indicazione del quale consente di reperire tutte le vicende ad esso relative. Nei registri a base reale, la ricerca da parte dei terzi interessati si svolge con maggiore rapidità e sicurezza, poiché titolarità del diritto iscritto ed identificazione del suo oggetto mediante la mappa sono concentrate nel medesimo strumento di pubblicità⁸.

Un'altra distinzione ancora è basata sulla possibile attribuzione di *pubblica fede* per effetto della segnalazione pubblicitaria, e correlativamente sul diverso ruolo assegnato alla *buona fede dell'acquirente*; ad essa si ricollega, in qualche modo, l'attribuzione o

⁸ Sulla distinzione tra registri immobiliari a base personale e reale cfr. N. PICARDI, *Pubblicità immobiliare. Sistemi di diritto comparato e straniero*, in *Enc. giur. Treccani*, XXV, Roma, 1991, p. 2; e A. CHIANALE, *Pubblicità immobiliare*, in *Digesto Disc. Priv.*, IV ed., Sez. Civ., vol. XVI, Torino, 1997, p. 131.

meno di *efficacia sanante della pubblicità* rispetto a determinati vizi del titolo d'acquisto⁹.

L'analisi comparata dei diversi sistemi di pubblicità immobiliare che proponiamo di svolgere deve procedere, quindi, senza pregiudizi di tipo classificatori, avendo invece riguardo al profilo funzionale degli istituti, tenendo conto delle concrete modalità con cui il singolo ordinamento giuridico risolve, avuto riguardo al titolo richiesto per la formalità pubblicitaria, l'esigenza di garantire la sicurezza della circolazione giuridica.

3. I sistemi giuridici dei libri fondiari.

Rispetto ai sistemi di trascrizione, che pubblicizzano determinate categorie di atti giuridici (in vista dei particolari effetti da essi prodotti), profondamente diverso è il sistema di pubblicità fondato sull'istituzione del libro fondiario, che fornisce, invece, una pubblicità legale avente ad oggetto diritti (ossia gli effetti nascenti dai suddetti atti)¹⁰, che vengono iscritti nei registri fondiari all'esito di un accurato procedimento tendente a vagliare la validità ed efficacia del titolo da cui essi derivano.

In continuità con l'antico istituto germanico della *Gewere* – che sulla base dell'apparenza esteriore del diritto (basata sul possesso, reale o ideale, del bene) apprestava un'efficiente tutela a favore di chi di tale apparenza potesse giovare e soprattutto dei relativi aventi causa – si è sviluppato

⁹ Si riscontrano alcuni sistemi giuridici nei quali l'iscrizione determina immediatamente – sia pure, a volte, in presenza di ulteriori presupposti – l'acquisto definitivo della proprietà (sistemi germanici dei libri fondiari, sistema inglese, sistema *Torrens*, sistema olandese); altri nei quali a tale risultato si giunge solo dopo il decorso di un determinato lasso di tempo, ed a volte in presenza di altri presupposti quali la buona fede e l'onerosità dell'acquisto (Italia, Austria); altri nei quali alla pubblicità non consegue alcun effetto sanante (Francia, Belgio Lussemburgo).

¹⁰ Cfr. per tutti G. FALQUI MASSIDDA, *Il nuovo libro del sistema tavolare e della trascrizione*, Rovereto, 2004, p. 25.

progressivamente negli Stati tedeschi ed austriaci la disciplina della iscrizione dei libri fondiari dei diritti reali su beni immobili. Libri, quest'ultimi, impostati su base reale e non personale, l'iscrizione nei quali è preceduta da un incisivo controllo di legalità da parte dell'autorità giudiziaria, di fronte alla quale si perfeziona anche l'atto traslativo di proprietà (*Auflassung*). È proprio il principio di legalità (*Legalitätsprinzip*) a giustificare l'attribuzione all'iscrizione (*Eintragung*) di una pregnante efficacia: oltre ad avere valenza costitutiva ai fini dell'acquisto del diritto, essa risulta munita di pubblica fede (*öffentliche Glaube*) nei confronti dei terzi subacquirenti di buona fede; le risultanze dei libri fondiari valgono come esatte e complete, con il risultato che il terzo può senz'altro riporre affidamento sulle suddette risultanze e può far salvo il proprio acquisto anche *a non domino*.

Nei sistemi dei libri fondiari è richiesto ovunque l'intervento notarile ai fini della formazione del titolo destinato all'iscrizione (sia pure con differenze di disciplina per ciò che riguarda il controllo di legalità e legittimazione)¹¹. In tali sistemi, basati sulla pubblica fede dell'iscrizione nel registro e sul controllo di legalità a tal fine imposto all'autorità giudiziaria o amministrativa preposta alla sua tenuta, il principio di autenticità del titolo sembrerebbe, in apparenza, giocare un ruolo di minor peso rispetto ai sistemi di trascrizione, nei quali il controllo notarile di legalità sopperisce all'assenza di quello del conservatore: occorre, tuttavia, considerare il fatto che nei suddetti ordinamenti il controllo dell'autorità

¹¹ Storicamente, nei sistemi germanici dei libri fondiari, fu richiesta sin dalle origini la forma notarile o giudiziale del titolo destinato alla pubblicità immobiliare: può ricordarsi, come prima in ordine di tempo, l'ordinanza prussiana del 29 dicembre 1783, emanata da Federico II, che richiedeva per l'appunto un atto ricevuto da un notaio o dall'autorità giudiziaria: l'art. 60 giustificava tale scelta al fine di «evitare i dubbi e gli errori, prevenire le liti per difetto di chiarezza nella redazione degli atti»; illustrazione quanto mai chiara della funzione antiprocessuale svolta dal notaio (o dal giudice) nel momento della redazione dell'atto pubblico.

giudiziaria o amministrativa si svolge, per sua stessa natura, in relazione ad aspetti non pienamente coincidenti con quelli che sono oggetto di verifica ad opera del notaio. Solo quest'ultimo, infatti, avendo la possibilità di un diretto contatto con le parti, può constatare e prevenire vizi della volontà o divergenze tra volontà e dichiarazione, può apprendere in ordine a possibili fenomeni di illiceità non riscontrabili documentalmente e può svolgere un effettivo controllo sulla capacità di intendere e di volere delle parti, con ciò contribuendo in modo decisivo alla prevenzione di future liti. Solo il notaio, inoltre, può verificare l'autenticità delle sottoscrizioni e quindi la provenienza dalle parti del documento sottoscritto. Infine, il notaio è l'unico veicolo attraverso il quale l'ordinamento può realizzare in modo efficiente l'obiettivo della pubblicità obbligatoria, che vanamente sarebbe imposto alle parti, spesso ignare dell'importanza della formalità pubblicitaria. In definitiva, l'intervento del notaio attribuisce alle risultanze dei registri fondiari una sicurezza maggiore di quella che si avrebbe in presenza del mero controllo di legalità ad opera del preposto alla tenuta del registro.

Il prototipo del registro fondiario è rappresentato dal sistema tedesco. In Germania, le norme del BGB (§§ 873 ss.), unitamente a quelle della legge sui libri fondiari (GBO – *Grundbuchordnung*, del 24 marzo 1987, e successive modificazioni) disegnano un compiuto meccanismo finalizzato alla creazione di un elevato livello di sicurezza della circolazione immobiliare e quindi del credito ipotecario. Il presupposto di tale sicurezza è rappresentato dal “principio di legalità” (*Legalitätsprinzip*), cui si è cennato, la cui attuazione ha luogo a mezzo di un complesso meccanismo,

che si giova sia dell'intervento del notaio, sia di quello dell'ufficiale preposto al registro fondiario (*Rechtspfleger*)¹².

In diritto tedesco è richiesto obbligatoriamente l'intervento del notaio ai fini della formazione del titolo per l'iscrizione. Il § 311b BGB richiede per il contratto obbligatorio la certificazione notarile (*notariellen Beurkundung*); il § 925 del BGB richiede, ai fini del perfezionamento dell'atto traslativo (*Auflassung*), l'atto pubblico, da redigersi da un notaio tedesco¹³ alla presenza contestuale delle parti; infine, i §§ 20 e 29 del GBO richiedono anch'essi l'intervento notarile ai fini del consenso all'iscrizione

¹² Per una descrizione dell'ordinamento tedesco dei libri fondiari cfr. G. PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato* in *Riv. dir. civ.*, 2007, p. 615 ss., ove si evidenzia che il sistema tedesco dei registri fondiari è caratterizzato dal principio dell'iscrizione (*Eintragungsprinzip*), per il quale il diritto sorge, si trasmette e si estingue con l'iscrizione o relativa cancellazione (§§ 873 e 875 BGB); e dalla scissione tra il contratto obbligatorio causale e l'atto traslativo astratto (*Auflassung*) che ad esso fa seguito: scissione la cui conseguenza fondamentale, nell'ottica che qui interessa, è rappresentata dall'inopponibilità ai terzi delle cause di invalidità del negozio causale obbligatorio (comprendendosi quindi, tra i vizi inopponibili, il difetto o l'illiceità della causa). L'*Auflassung* richiede la *forma notarile* (§ 925 BGB), che consente un primo controllo di legalità ad opera del notaio, a cui si aggiunge, come già detto, il controllo effettuato dal *Rechtspfleger* (quest'ultimo deve, prima di procedere all'iscrizione, verificare se l'alienante sia iscritto nel libro fondiario, se la domanda abbia le forme richieste dalla legge e sia accompagnata dai prescritti documenti, indagare riguardo all'iscrivibilità del diritto, alla serietà del consenso, alla capacità delle parti ed alla sussistenza dei poteri di rappresentanza). Su tale controllo di legalità si fonda l'efficacia probatoria dell'iscrizione (*Publizitätsprinzip*), la conseguente presunzione di proprietà in capo al soggetto titolare del diritto iscritto (§ 891 BGB), nonché l'attribuzione all'iscrizione della pubblica fede (*Prinzip des öffentlichen Glaubens*); con l'ulteriore effetto di fare salvi i diritti acquistati sulla fede del libro dai terzi di buona fede, salvo particolari eccezioni (§ 892 BGB). La suddetta pubblica fede non impedisce comunque all'alienante di impugnare il contratto nei confronti dell'acquirente che ha ottenuto l'iscrizione ingiustamente o erroneamente, e di chiedere la correzione delle risultanze pubblicitarie (§ 894 BGB), salvi sempre i diritti dei terzi subacquirenti. Anche l'impostazione su base reale del registro, e lo stretto collegamento di quest'ultimo con il catasto, contribuisce a creare un alto grado di affidabilità delle risultanze dei pubblici registri, che è anche garantito dal principio di continuità delle iscrizioni (sancito dal § 39 GBO) e dalla completezza delle risultanze del registro. Si consideri, sotto quest'ultimo profilo, che l'ordinamento tedesco conosce la c.d. usucapione tavolare (chi è iscritto nel libro, pur non essendone proprietario, compie l'acquisto per usucapione nei confronti del vero proprietario con il decorso del termine di trent'anni); non contempla invece l'usucapione extratavolare, cioè del possessore non iscritto nei confronti del proprietario iscritto. In tal senso, cfr. L. MOCCIA, *Figure di usucapione e sistemi di pubblicità immobiliare*, Milano, 1993, p. 32 ss. e 45 ss., secondo il quale l'affidabilità dei registri fondiari, di elevato livello, comunque non è senza eccezioni: la pubblica fede dei registri non opera, in particolare, rispetto agli acquisti *mortis causa* (per i quali si fa piuttosto riferimento all'apparenza della qualità di successore risultante dal certificato di eredità o legato; cfr. i §§ 2365 e 2366 BGB, ed il § 22 GBO).

¹³ La versione originaria del § 925 del BGB attribuiva la competenza a ricevere l'*Auflassung* al funzionario preposto alla tenuta del registro; tale previsione fu sostituita nel 1953 da quella attuale, che attribuisce detta competenza al notaio. La previsione di forma in oggetto risponde ad esigenze di protezione delle parti, nonché di certezza ai fini probatori e di legalità dell'atto.

(*Eintragungsbewilligung*). Tutto ciò comporta, come già detto, un controllo notarile preventivo di legalità, capacità e legittimazione (che si aggiunge a quello da effettuarsi da parte del *Rechtspfleger*): infatti il notaio non può ricevere atti contrari alla legge (artt. 14 e 15 della legge notarile del 24 febbraio 1961; art. 4 della legge del 28 agosto 1969), e deve accertare la capacità di agire delle parti nonché i relativi poteri di rappresentanza (artt. 11 e 12 della legge del 28 agosto 1969).

Di grado più attenuato è la sicurezza garantita dal sistema austriaco¹⁴: in Austria il contratto traslativo richiede per il suo perfezionamento, ai sensi dei §§ 26 e 31 della GBG, un atto pubblico o una scrittura privata autenticata da un notaio o da un tribunale. L'autenticazione delle firme apposte a scritture private da parte del notaio è disciplinata dall'art. 79 della legge del 25 luglio 1871 sull'ordinamento del notariato. Se l'autenticazione assolve, evidentemente, alla funzione di garantire la provenienza del documento, tuttavia il notaio non risponde né del contenuto dell'atto né della legittimazione della parte, e non sussiste il divieto di autenticazione di atti contrari alla legge¹⁵; la possibile assenza di controllo notarile riguardo alla legalità ed alla legittimazione è solo in parte compensata dal controllo documentale effettuato dal magistrato preposto al registro fondiario.

¹⁴ In diritto austriaco, la proprietà si trasferisce solo a seguito della iscrizione o intavolazione nei registri fondiari (§ 431 ABGB), la cui origine storica è da individuare nelle *Landtafeln* di Boemia e di Moravia. Il codice austriaco sancisce espressamente il principio *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (§ 442 ABGB), non diversamente dai sistemi di trascrizione: senonché, l'intavolazione nei registri fondiari – da eseguirsi a seguito del *controllo di legalità ad opera del giudice tavolare*, esteso anche alla verifica della capacità e dei poteri di rappresentanza, ai sensi del § 94 del GBG (*Grundbuchsgesetz* del 2 febbraio 1955) – fonda anche in questo caso la pubblica fede del registro, e la presunzione di titolarità in capo al soggetto iscritto (efficacia probatoria *iuris tantum*: § 323 ABGB).

¹⁵ Ai sensi dell'art. 79, comma 6°, della legge notarile austriaca, nell'attività di autenticazione «Il notaio deve prender conoscenza del contenuto dell'atto solo per quel tanto che gli occorre per l'annotazione nel registro delle autentiche; egli non risponde né del contenuto dell'atto né della legittimazione della parte. Non si applica il disposto dell'art. 34» (non si applica, cioè, il divieto di ricevere atti contrari alla legge, o dei quali siano parti soggetti incapaci di agire).

Nelle c.d. nuove province italiane, il r.d. 28 marzo 1929, n. 499, ha mantenuto in vigore la vecchia disciplina austriaca dell'intavolazione nei libri fondiari – quale contenuta nella legge generale 25 luglio 1871, B.L.I., n. 95, nel nuovo testo allegato al decreto – introducendovi alcune modifiche dirette essenzialmente a coordinare la suddetta disciplina con quella contenuta nel codice civile del 1942¹⁶. Rimangono invece ferme le caratteristiche dei principi di legalità e di pubblica fede e la relativa presunzione di proprietà (art. 6, comma 2, del decreto poc'anzi citato), proprie della normativa austriaca.

Ne consegue che il sistema tavolare italiano si differenzia da quello della trascrizione in quanto è imperniato sul c.d. *principio di iscrizione* che caratterizza l'intavolazione dei diritti reali sulla base di atti tra vivi. In deroga al principio consensualistico di cui all'art. 1376 cod. civ., nel sistema tavolare il diritto di proprietà o gli altri diritti reali su beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con l'iscrizione dei diritti su pubbliche tavole¹⁷. Il *principio di pubblica fede*, sopra menzionato, si concretizza in diversi piani. Da un lato si manifesta nella presunzione di proprietà in capo a chi è tavolarmente iscritto come proprietario del bene immobile; dall'altro si sostanzia nella presunzione di conoscenza in capo all'acquirente di un immobile degli oneri e dei diritti reali che gravano la

¹⁶ Il sistema tavolare italiano è un sistema di pubblicità immobiliare a base reale, vigente in alcune zone della nostra Regione che corrispondono ai territori ex austriaci, annessi all'Italia dopo la prima guerra mondiale (in particolare l'intera provincia di Trieste e di Gorizia e parte della provincia di Udine). Il legislatore italiano con r.d. 4 novembre 1928 n. 2325 ha previsto, infatti, che nelle nuove province fosse conservato il sistema pubblicitario di impianto austriaco preesistente. Successivamente, con R.D. 29 marzo 1929 n. 499, la legge tavolare austriaca è stata recepita nella traduzione italiana nel nuovo testo allegato al regio decreto. In tal modo il legislatore ha mantenuto nell'ordinamento italiano un doppio sistema di pubblicità immobiliare, affiancando al sistema della trascrizione, di derivazione francese, organizzato su base personale, quello tavolare di impianto germanico, nel quale il criterio ordinante è a base reale.

¹⁷ Si rammenta che per quanto riguarda l'iscrizione nei libri fondiari dei diritti reali immobiliari acquistati a titolo di successione ereditaria o di legato, è necessaria la presentazione al giudice tavolare del certificato di eredità o di legato, rilasciato dalla competente autorità giudiziaria.

cosa venduta, come se tali aggravii fossero dichiarati nel contratto (art. 9 R.D.). Inoltre, il principio di pubblica fede trova espressione nell'art. 5 del decreto sopra citato, il quale fa salvi i diritti iscritti acquistati dai terzi sulla fede dei libri fondiari¹⁸. Da ultimo, il sistema di pubblicità tavolare è imperniato dal più volte citato *principio di legalità*, che si sostanzia nella garanzia del controllo del titolo, in base al quale è richiesta l'iscrizione, in capo al giudice tavolare¹⁹.

Per quanto specificamente attiene al *principio di autenticità* del titolo dell'iscrizione, esso è espressamente sancito dall'art. 31 della legge tavolare allegata al r.d. n. 499/1929: «L'intavolazione non può eseguirsi se non in forza di sentenza o di scrittura privata, purché in questo ultimo caso le sottoscrizioni dei contraenti siano autenticate da notaio o accertate giudizialmente». Il notaio, una volta ricevuto l'atto, è obbligato a chiederne l'iscrizione tramite presentazione al Giudice Tavolare della relativa domanda. Anche nel diritto tavolare, come negli altri sistemi dei libri fondiari, vige quindi il regime del doppio controllo di legalità e legittimazione, che fonda – sotto questo profilo – un livello di sicurezza di grado maggiore rispetto al sistema italiano di diritto comune²⁰.

¹⁸ Al principio di pubblica fede va collegata la regola espressa nel brocardo *prior in tempore, potior in iure*. Analogamente a quanto accade anche nel sistema della trascrizione, il sistema di pubblicità immobiliare fa prevalere l'acquirente che per primo domanda la pubblicità immobiliare del suo acquisto.

¹⁹ Per un'analisi dei principi fondamentali del sistema tavolare cfr. S. ASARO-F. COLLETTI-D. RECCO, *La Trascrizione. La giurisprudenza di risoluzione dei conflitti tra più aventi causa*, Milano, 2011, p. 14 ss.

²⁰ Il controllo di legalità del giudice tavolare è disciplinato dagli artt. 93 e seguenti della legge tavolare: in particolare, ai sensi dell'art. 94, la verifica riguarda il fatto che dal libro fondiario non risulti alcun ostacolo contro l'iscrizione, che non sussista alcun giustificato dubbio sulla capacità di disporre delle parti, che la domanda sia giustificata dal contenuto dei documenti prodotti e che questi abbiano i requisiti di legge per l'iscrizione: trattasi di controllo formale, non potendo entrare nel merito. Emanato il decreto, il conservatore tavolare procede poi all'esecuzione dell'iscrizione secondo il contenuto del decreto.

4. Il sistema *Torrens* (*Land Titles System*).

Nella direzione della massima tutela possibile del terzo acquirente, e quindi della sicurezza della circolazione giuridica immobiliare, si muovono i sistemi giuridici che prendono il nome da sir Robert Torrens, il quale per primo “inventò” in Australia il sistema di *Land Registration* che ci si accinge a descrivere e che oggi è diffuso, oltre che in Australia ed in Nuova Zelanda, in diversi Stati del Canada, in altre giurisdizioni di common law, in alcuni paesi asiatici (Malesia, Singapore, Honk Kong, Israele), ed anche in alcuni paesi africani di tradizione francofona (tra gli altri, Tunisia, Marocco, ecc.).

Il *Torrens system* si ispira a tre fondamentali principi: *mirror*, *indefeasibility*, *indemnity* o *assurance*. Tali caratteristiche indicano, rispettivamente, che il registro deve rispecchiare l'esatta configurazione di tutti i diritti immobiliari esistenti sul fondo; che l'acquirente disporrà di un titolo inoppugnabile, poiché soggetto soltanto a quelle limitazioni, le quali siano state precedentemente annotate; infine lo Stato garantisce la correttezza di quanto appare nel registro. In altri termini, se il titolare di un *property right* è privato delle proprie legittime aspettative, o altrimenti subisce un danno provocato da un errore dei funzionari, ha diritto a un indennizzo da parte della pubblica amministrazione²¹. Il principale obiettivo è, dunque, la garanzia dell'assoluta esattezza della situazione giuridica delle singole unità fondiari ordinate nel registro, di modo che la registrazione di un *title* non costituisce mera ricognizione della sua esistenza, ma prova inoppugnabile della sua validità ed efficacia: viene così

²¹ Il *conclusiveness principle*, cioè la presunzione assoluta di completezza dei registri immobiliari e la garanzia della inattaccabilità dei *Torrens title* hanno indotto i legislatori, soltanto di recente, a istituire un fondo di garanzia per il risarcimento del danno derivante sia dalla inesattezza del registro, sia dalla perdita ingiusta di un diritto già iscritto.

garantita la sicurezza delle transazioni immobiliari (*dynamic security*)²². Si elide, inoltre, la necessità di lunghe e complesse indagini al fine di una corretta ricostruzione della catena del titolo. Questo obiettivo viene realizzato al momento della prima iscrizione.

Le situazioni reali immobiliari vengono acquistate, costituite, modificate o estinte con la mera iscrizione nel libro fondiario, senza il concorso di altri elementi.

All'atto della immatricolazione la posizione del proprietario diviene inattaccabile (*immediate indefeasibility*), in quanto si determina un'astrazione del *title* sia da ogni ulteriore titolo che dalla posizione giuridica dei precedenti danti causa ed è esclusa la stessa possibilità di proporre istanze di risoluzione o annullamento²³.

²² I *Torrens statutes* sono stati introdotti per offrire una maggiore tutela alla *dynamic security*, ossia per garantire la certezza della circolazione della proprietà e il suo acquisto, rispetto alla *static security*, per la quale un soggetto può essere spogliato di un proprio diritto immobiliare esclusivamente attraverso un valido contratto consensuale. Si sceglie, cioè, di garantire il trasferimento della proprietà e il nuovo acquirente, piuttosto che l'invulnerabilità del diritto di proprietà. In tal senso cfr. L. DI COSTANZO, *La trasmissione immobiliare nell'esperienza anglosassone*, in *Notariato* 2013, p. 673.

²³ A partire dall'immatricolazione, non solo i terzi acquirenti ma anche il proprietario iscritto sono messi al riparo, purché in buona fede (secondo M.D. PANFORTI, *Torrens title*, in AA.VV., *Digesto delle discipline privatistiche*, Torino, 2000, p. 719, l'inattaccabilità del titolo di proprietà non ha luogo in caso di iscrizione ottenuta con frode), da contestazioni da parte dell'eventuale proprietario originario (*indefeasibility of the title*). Caratteristica essenziale di questo sistema è quindi l'adesione al principio della "forza letterale" o "efficacia formale" della pubblicità, cui consegue la natura originaria e non derivativa dell'acquisto avvenuto per effetto dell'immatricolazione. Si parla di "*mirror principle*", per descrivere il fatto che la realtà registrata rispecchia interamente – e virtualmente senza eccezioni – la realtà giuridica. Dalla suddetta disciplina deriva il *curtain principle*, che, rendendo il registro l'unica fonte di informazioni riguardo alla proprietà (con efficacia probatoria *iuris et de iure*), esclude la necessità – una volta avvenuta l'iscrizione – di ricerche storiche nella *chain of title*, con il risultato di rendere meno costoso il *conveyancing process*. Per questa ragione il problema della pubblicità delle domande giudiziali non si pone neppure. In realtà i moderni *statutes* prevedono la possibilità di iscrivere dei *caveats* (a tal scopo è stato preposto il *Registrar's caveat*), con l'effetto di rendere opponibili gli interessi che ne sono oggetto anche ai terzi acquirenti di buona fede e a titolo oneroso. Esistono inoltre delle varianti riguardo al livello di forza probante dell'iscrizione, che può essere assoluta o relativa. In Australia e Nuova Zelanda, ad esempio, si applica generalmente la regola della *immediate indefeasibility*, che rende incontestabile anche nei confronti dell'alienante la posizione dell'acquirente in buona fede ed a titolo oneroso, pur in presenza di vizi di qualsiasi natura nel relativo titolo di acquisto (anche derivanti, ad esempio, da falsità nella sottoscrizione dell'alienante); mentre, ad esempio, in Canada si applica in prevalenza la regola della *deferred indefeasibility*, che fa salvi in tali casi solo i diritti dei terzi subacquirenti ma non quello dell'acquirente immediato (con un effetto che si avvicina quindi a quello dei registri fondiari di tipo germanico). Il sistema garantisce quindi in misura davvero consistente i terzi acquirenti, al punto da apparire notevolmente sbilanciato a favore di questi ultimi ed a danno

La registrazione della proprietà immobiliare ha luogo, su base reale, all'esito di un complesso ed accurato procedimento amministrativo che, previa verifica del titolo di proprietà di chi richiede l'immatricolazione, e l'eventuale esistenza di diritti di terzi gravanti sull'immobile, sfocia nell'attribuzione di un *certificate of title* che fa stato, a tutti gli effetti, riguardo all'attribuzione del diritto di proprietà.

In virtù di quanto sopra, i trasferimenti di proprietà successivi alla *first registration* sono estremamente semplificati, in quanto necessitano unicamente della richiesta all'ufficio di iscrizione a nome dell'acquirente, con modalità facilitate che non presuppongono, tendenzialmente e quanto meno in teoria, l'assistenza di un legale e che implicano un controllo relativamente semplificato da parte del *Registrar*. Quest'ultimo non ha comunque un ruolo meramente passivo, come quello tendenzialmente riconosciuto al conservatore dei registri immobiliari nei sistemi di trascrizione, ma piuttosto una funzione attiva di controllo ed indagine, strettamente connessa all'efficacia riconosciuta alla pubblicità.

Quanto alle *formalità* necessarie per ottenere l'iscrizione, il sistema *Torrens* nasce dichiaratamente all'insegna della semplicità e della opportunità – dallo stesso offerta – di attuare il trasferimento della proprietà mediante la semplice iscrizione nel registro (conseguente alla relativa richiesta, redatta su moduli standardizzati, cc.dd. *forms of transfer*), senza che sia teoricamente indispensabile l'assistenza e consulenza legale di un *lawyer* o *conveyancer*. Nell'ambito del sistema in esame, infatti, non è richiesto dalla legge l'intervento obbligatorio di un *public notary* o

dell'alienante, senza tra l'altro le garanzie del contraddittorio proprie del processo civile; l'alienante beneficia unicamente, per il caso di evizione conseguente all'iscrizione, di un'indennità posta a carico dello Stato (*insurance principle*): la tutela del precedente proprietario è quindi trasformata da reale in obbligatoria. In merito, un'analisi approfondita è di L. DI COSTANZO, *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*, cit.

conveyancer ai fini della formazione del titolo traslativo o costitutivo di diritti reali; anche se, nella prassi, tale intervento ha luogo nella maggior parte dei casi. L'assenza di oneri formali e dei connessi controlli (in particolare quelli relativi all'identità e capacità delle parti) costituisce peraltro un elemento particolarmente critico del sistema, il quale, senza sufficienti garanzie della provenienza del documento, della libertà e della serietà del consenso e della capacità dell'alienante, attribuisce al sol fatto dell'immatricolazione un effetto costitutivo e purgativo di particolare intensità, che solo in parte può giustificarsi in funzione della previsione del controllo di legalità affidato al *Registrar*. L'assenza di una rigorosa selezione dei *conveyancers*, paragonabile a quella propria dei sistemi di notariato latino, e di disposizioni legislative che rendano obbligatorio l'accertamento dell'identità personale delle parti, rende piuttosto frequenti le frodi, anche mediante la falsificazione dei documenti contenenti i contratti traslativi (fenomeno, questo, accentuatosi con l'introduzione della contrattazione elettronica: si parla di *identity theft* o *identity fraud*, per descrivere questo tipo di falsificazioni, in rapida crescita). La carenza di un'efficiente assistenza legale e di un rigoroso controllo dell'identità e capacità delle parti al momento dell'acquisto rende, quindi, particolarmente insidioso il sistema *Torrens* nell'ottica della protezione sia dell'acquirente che dell'alienante ed induce spesso le parti, nella prassi, a ricorrere ad una garanzia integrativa, rappresentata dalla *Title Insurance*²⁴.

²⁴ Lo *State guarantee* non copre tutti i rischi connessi ad un trasferimento immobiliare. Così, ad esempio, l'indennità *Torrens* non è corrisposta per quelle limitazioni che incidono non sull'acquisto del diritto, ma sulla sua misura, ossia sulle facoltà di uso e di godimento ad esso connesse, delle quali si potrebbe conoscere soltanto attraverso ulteriori accurate indagini; l'assicurazione statale non si estende alle perdite subite immediatamente prima della registrazione ed altro ancora. Pertanto le lacune e le contraddizioni presenti nel sistema *Torrens* hanno indotto gli studiosi a valutare positivamente l'opportunità dell'acquisto di una *title assurance* integrativa, la quale contribuisca a mantenere indenne l'acquirente da tutte quelle ipotesi di danno escluse dallo *State guarantee*. Sul punto cfr. L. DI COSTANZO, *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*, cit, p. 204 ss.

5. Il sistema inglese di *Land Registration*.

L'ordinamento inglese ha introdotto un sistema di *registration of title* soltanto nel 1925: con il *Land Registration Act* ed il *Land Registration Rule 1925* è stata adottata una formalità pubblicitaria a base reale. Sulla falsa riga di quello *Torrens*, la previsione di un modello di pubblicità immobiliare costitutiva si inserisce nel quadro di una più ampia riforma della *Law of Property*, la cui finalità precipua è stata la riduzione del numero dei *real interests* su un immobile, al fine di favorire la circolazione della proprietà²⁵. La *ratio* è essenzialmente quella di snellire la ricostruzione delle vicende giuridiche inerenti ai *titles* attraverso l'istituzione di registri immobiliari, il cui controllo renda più agevole la fase della *investigation*.

La garanzia della certezza e della sicurezza del regime di circolazione degli immobili non è, però, assoluta. Nonostante la trascrizione abbia un'efficacia sanante dei vizi del *deed*, è possibile procedere alla rettifica ogni qualvolta ciò sia necessario per correggere un errore o un'omissione in caso di iscrizione ottenuta con frode o qualora l'atto sia falso. A ciò si aggiungono i numerosi *overriding interests*, cioè diritti, oneri reali e pretese non trascrivibili, i quali vincolano l'acquirente nonostante in buona fede ignori la loro esistenza.

²⁵ Il merito del *Law of Property Act* del 1925 è stato quello di aver ridotto a due soltanto i *legal estates*: il *fee simple absolute* e il *term of year absolute* (costituito per un periodo di tempo minimo non inferiore a ventuno anni). Questi sono qualificati dal *Law of Registration Act* del 1925 come *registered interests*, poiché essi soltanto possono essere trascritti con un proprio numero e sotto una specifica intestazione. A tali diritti, i soli ad essere autonomamente registrabili, si aggiungono i *minor interests*, i quali sono protetti per mezzo di una *entry of a notice* (caution, inhibition o restriction) poiché devono essere annotati in appendice a un *estate* nel *proprietorship* o nel *charges register*. Sono oggetto di *entry of a notice* sia qualunque diritto reale esistente sull'immobile, sia le azioni e i processi pendenti ad esso relativi. La trascrizione, nelle suddette ipotesi, svolge una funzione dichiarativa, poiché le terze pretese gravanti sul bene sono opponibili ad ogni successivo avente causa a titolo oneroso. Cfr. in tal senso L. DI COSTANZO, *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*, cit, p. 80 ss.

Al fine di eliminare tali lacune, sono entrati in vigore nell'ottobre del 2003 il *Land Registration Act 2002* (LRA) e il *Land Registration Rules 2003* (LRR)²⁶, in cui è contenuta la disciplina vigente in Inghilterra e Galles sul sistema di pubblicità immobiliare²⁷.

La *ratio* della nuova disciplina è quella di realizzare appieno il *mirror principle*, fornendo un quadro completo della situazione giuridica dell'immobile e di tutti gli interessi ivi esistenti. A tal fine, è stato notevolmente ridotto il numero degli *overriding interests*²⁸, molti *legal estates* sono divenuti oggetto di autonoma registrazione obbligatoria. La previsione della “*electronic conveyancing*”, che sostituisce il tradizionale *paper-based system*, sembra svuotare di significato la stessa indagine sulla natura *legal* o *equitable* di un determinato *property right* e concentra il problema intorno alla verifica della loro reale sussistenza e della loro

²⁶ La *Law Commission* inglese, con il *Land Registration Act 2002* e il *Land Registration Rules 2003*, ha pensato a una radicale riforma delle transazioni immobiliari, rispondendo, sul piano legislativo, alle istanze internazionali di utilizzare le innovazioni tecnologiche al fine di realizzare il trasferimento telematico della proprietà e la integrale operatività elettronica del registro (*electronic-conveyancing*).

²⁷ Per una sintesi del sistema inglese di *Land Registration* cfr. G. PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, cit., p. 624, in cui si evidenzia che caratteristica saliente di tale sistema è l'attribuzione all'iscrizione di efficacia costitutiva dell'acquisto (sez. 27 LRA), e ciò anche a prescindere dalla validità del titolo che si iscrive (sez. 58 LRA): ciò significa che la sola iscrizione è sufficiente a produrre l'effetto acquisitivo della proprietà in capo al soggetto iscritto, come nel sistema *Torrens*. Anche il potere di disposizione è attribuito al proprietario per effetto dell'iscrizione (sez. 24 LRA). Il proprietario evitto in conseguenza dell'iscrizione ha azione di danni nei confronti del *Registrar*. Altro effetto è la cd. efficacia letterale conseguente alla *registration*: salve le eccezioni previste dalla legge, il proprietario iscritto ha tutti i relativi poteri e non sono opponibili agli acquirenti limitazioni che non risultano iscritte nel registro (sez. 26 LRA). Tra le altre limitazioni vi sono le *notices* (sez. 32 ss. LRA) e le *restrictions* (sez. 40 ss. LRA), che possono essere registrate nei confronti del proprietario iscritto. L'usucapione (*adverse possession*) non opera in via extratavolare, ma legittima esclusivamente il possessore a richiedere l'iscrizione nel registro in luogo dell'originario proprietario (sez. 96 ss. e *schedule 6*, LRA), rendendo quindi altamente affidabili le risultanze del registro. La *registration* dell'atto traslativo della proprietà è obbligatoria nel termine di due mesi (sez. 6 LRA), ma l'obbligo è previsto solo a carico delle parti, non dei *conveyancers* che eventualmente le assistano e redigano il *deed of transfer*. Nel caso di mancata registrazione nel termine, l'atto traslativo perde efficacia (sez. 7 LRA). È prevista anche l'iscrizione dei trasferimenti a causa di morte (sez. 162 ss. LRR).

²⁸ La nuova legge abroga la lunga lista degli *overriding interests* ex art. 70 LRA 1925 e ne sostituisce la nomenclatura come «*interests that override*» a voler indicare l'obbligo imposto a coloro che registrano un *estate* di darne comunicazione, qualora ne siano a conoscenza (*duty of disclosure*). I *titles* registrati, dunque, potranno essere soggetti soltanto ad un numero esiguo di diritti non annotati, così come elencati nelle *Schedules 1* e *3* del LRA.

registrazione: i diritti si considerano vincolanti soltanto se annotati nel registro. In altri termini qualsiasi *real interest*, salvo alcune eccezioni espressamente previste, che manchi di *electronic entry* non potrà essere giuridicamente rilevante.

La pubblicità immobiliare è attuata attraverso la figura del *Registrar*, funzionario amministrativo che è titolare, oltre che dei poteri regolamentari, di un pregnante controllo di legalità e di rilevanti poteri discrezionali, al fine di accertare la titolarità dei diritti oggetto di iscrizione e quindi l'esistenza dei presupposti per l'iscrizione medesima. Il *Registrar* esercita anche il controllo sulla sussistenza dei poteri di rappresentanza.

Nel sistema inglese non è richiesto l'intervento obbligatorio di un pubblico ufficiale, né di altra figura professionale, al fine di approntare un titolo idoneo alla trascrizione. In tale ordinamento è sconosciuta la stessa figura del notaio, propria degli ordinamenti dell'Europa continentale, dell'America latina e di numerosi Stati che hanno adottato il sistema del cd. notariato latino (*civil law notary*)²⁹; è parimenti sconosciuta l'efficacia di prova privilegiata che compete negli ordinamenti continentali all'atto pubblico o all'autentica notarile. L'obiettivo della sicurezza della circolazione giuridica e quello correlato di assicurare in modo attendibile la provenienza e la legalità del documento sono perseguiti mediante la tecnica alternativa del *controllo di legalità e legittimazione* affidato al *Registrar* (che può a tal fine giovare, eventualmente, anche dell'assistenza di altre figure professionali). Per quanto riguarda la garanzia della provenienza del documento, la sez. 2 della LRR richiede, in alternativa alla forma

²⁹ Cfr. V. VARANO, *Notaio e notariato (diritto comparato e straniero)*, in *Enc. giur. Treccani*, Roma, 1990; U. MORELLO, *Notariato latino e professioni legali dei sistemi di «common law»: come confrontare due modelli*, in *Notariato*, 2000, p. 205.

elettronica introdotta nel 2002, la forma del *deed*³⁰, che è il tipico atto formale proprio del sistema inglese: si tratta di un documento sottoscritto alla presenza di un testimone e consegnato alla controparte, solitamente redatto con l'assistenza di consulenti legali (*solicitors*); in aggiunta al quale devono essere presentati al *Registrar* gli appositi *forms of transfer*.

In definitiva, il livello di tutela assicurato ai terzi dal *Land Registration System* inglese è ancora più intenso di quello dei libri fondiari di tipo germanico, con la differenza che il controllo di legalità e legittimazione è effettuato qui unicamente dal *Registrar* e, salva la prescrizione del *deed* quale titolo per la pubblicità con le limitate garanzie che esso può assicurare, non è istituzionalizzato alcun controllo relativo all'identità e capacità delle parti dell'atto, con conseguenti possibilità di *frodi e lesioni del diritto dell'alienante*.

6. *Deeds Recording Systems e Title Insurance.*

Profondamente diverso da quelli appena esaminati è il sistema di pubblicità immobiliare (*Land Recording*) vigente nella maggior parte degli Stati Uniti d'America ed in qualche altra giurisdizione di common law, dove l'insuccesso del sistema *Torrens* ha determinato l'adozione di *statutes* che istituiscono *Deeds Recording Systems* (ossia pubblici registri che costituiscono mere raccolte di documenti, senza alcun controllo di legalità sul contenuto degli atti depositati e con efficacia dichiarativa analoga a quella dei sistemi europei di trascrizione)³¹.

La gran parte dei registri immobiliari tenuti dalle contee in cui è suddiviso il territorio degli Stati Uniti non è affidata a funzionari

³⁰ Sulla disciplina del *deed* in diritto inglese cfr. G. PETRELLI, *Formulario notarile commentato*, III, 2 Milano, 2001, p. 764 ss.

³¹ Per un'analisi sulle ragioni della scarsa diffusione del sistema *Torrens* negli USA cfr. L. DI COSTANZO, *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*, cit., p. 210 ss.

specializzati, dotati cioè di conoscenze giuridiche tali da consentire loro di respingere documenti errati e viziati. Lo stesso procedimento che conduce alla registrazione dell'atto nell'archivio non ha carattere pubblico e presuppone la mera trasmissione del documento al registro, accompagnata dal pagamento della somma dovuta per la registrazione. Gli uffici dei registri immobiliari, come sopra evidenziato, sono considerati meri archivi di documenti, la cui qualità non è oggetto di alcun controllo giuridico. Pertanto, se da un lato l'onere della trascrizione è rilevante al fine di risolvere eventuali conflitti di priorità tra titoli concorrenti, dall'altro, poiché anche la decisione relativa a ciò che costituisce oggetto di pubblicità ha carattere privato, chi fonda il proprio affidamento esclusivamente sul registro lo fa a proprio rischio e pericolo³².

Poiché non esiste, in tali sistemi, una figura analoga al notaio di *civil law*, alla mancanza di qualsiasi controllo di legalità da parte del *Registrar* fa riscontro *l'assenza di qualsivoglia verifica anche al momento della formazione dell'atto, sia per ciò che concerne l'identità, capacità e legittimazione delle parti, sia per quanto attiene alla titolarità della proprietà ed alla legalità del contratto*. L'utilità della pubblicità immobiliare si esplica unicamente nel raccogliere ed organizzare (mediante indici su base personale e/o su base reale) gli atti (*deeds*), in modo da agevolare l'attività di ricerca nella *chain of title* da parte dei legali incaricati di verificare il titolo di proprietà del venditore³³. Il livello di

³² Per queste argomentazioni cfr. M. GRAZIADEI, *I trasferimenti immobiliari nel mondo di common law. Modelli a confronto*, in *Civil law – Common law. Sviluppo economico e certezza giuridica nel confronto tra sistemi diversi. XLI Congresso Nazionale del Notariato. Pesaro, 18/21 settembre 2005*, p. 212 ss.

³³ Infatti, ad ogni successiva transazione bisogna affidarsi ad un esperto, avvocati o associazioni specializzate, il quale esamini *ex novo* lo *status* del *title*, effettuando anche una serie di attività materiali di ispezione. Tale consulenza giuridica viene documentata in un certificato, c.d. *abstracts of title*, il quale deve contenere tutte le precedenti *conveyances recorded*, nonché ogni altro atto di disposizione conoscibile, aventi ad oggetto l'immobile interessato. La documentazione di un *title* ha significato

sicurezza è quindi ben inferiore a quello dei sistemi europei di trascrizione (si potrebbe anzi dire che è praticamente inesistente): a parte le difficoltà nell'eseguire la ricerca storica dei titoli, il *carattere facoltativo* della pubblicità ne rende i risultati assolutamente aleatori, oltre che eventualmente contraddittori. Si aggiungano a ciò i rischi di frode e di falsificazione dei contratti riguardanti la proprietà e gli altri *iura in rem*, già evidenziati allorché si è descritto il sistema *Torrens*.

L'evidente insufficienza del meccanismo ha reso quindi necessario il generalizzato ricorso della prassi all'assicurazione del titolo di proprietà (*Title Insurance*), che rappresenta in definitiva una *imperfetta alternativa alla pubblicità immobiliare*³⁴. Nei sistemi in esame infatti – in considerazione delle difficoltà e dei costi connessi alla creazione *ex novo* di un compiuto ed efficiente *Title Registration System*, nonché della opposizione effettuata da determinate categorie interessate all'attività di verifica dei titoli di proprietà (*lawyers* e per altri versi compagnie di assicurazione) – la sicurezza degli acquisti immobiliari è parzialmente garantita dall'assicurazione del titolo di proprietà: l'acquirente (o il mutuante), se evitto per l'esistenza di un titolo posteriore ed incompatibile, viene risarcito da una compagnia di assicurazione³⁵. In altri termini, la *Title*

soltanto in quanto l'esperto possa sopportare il rischio di errori. Per questa ragione si è diffusa la prassi della *Title Insurance*, di cui *infra* nel testo.

³⁴ Per un'analisi del fenomeno della *Title Insurance* cfr. M. GRAZIADEI, *I trasferimenti immobiliari nel mondo di common law. Modelli a confronto*, cit., p. 213 ss.; E. MORANDI, *Il notaio: alternativa civilistica alla "Title Insurance"?*, in *Civil law – Common law. Sviluppo economico e certezza giuridica nel confronto tra sistemi diversi*, cit., p. 221 ss.

³⁵ L'assicuratore, a cui viene affidato il compito di accertare lo *status* del *title*, assume il rischio relativo alla correttezza ed affidabilità delle proprie ricerche. Per questa ragione molte compagnie di assicurazione hanno una loro raccolta di *titles*, spesso molto più efficiente dei *public records*. L'assicurazione viene stipulata all'esito delle ricerche, in seguito alla documentazione dello stato del titolo ed alla elencazione dei suoi possibili difetti, e quindi in seguito all'accertamento relativo al contenuto ed ai limiti del diritto da trasferire. Al riguardo è stato evidenziato che il vero "contenuto" della *Title Insurance* è l'informazione circa il contenuto e la titolarità del diritto quali risultano dai registri. In definitiva, essa costituisce garanzia di diligenza nella disamina dei *records*, tesa a mettere a fuoco l'esatto contenuto economico del bene nel momento in cui viene trasferito, elencandone puntualmente i difetti che ne diminuiscono il valore. Essa, in altri termini, tende ad evidenziare quelli che sono elementi di

Insurance risarcisce il danno subito dal compratore per il difetto del titolo d'acquisto e viene rilasciata solo dopo la conclusione del contratto. L'evento dannoso indennizzato da questa assicurazione, nella maggior parte dei casi, si è già verificato al momento della emissione della polizza (così che la tutela "guarda al passato", nel senso che protegge solo nei confronti di eventi verificatisi prima della vendita); in genere, inoltre, una clausola contrattuale esclude espressamente la copertura dei rischi per difetti che insorgano successivamente alla stipula dell'assicurazione³⁶. La tutela garantita da tale sistema è quindi di tipo *obbligatorio o risarcitorio per equivalente* e presenta i limiti propri di tale strumento (l'acquirente che perde il proprio immobile dovrà comunque subire i danni non patrimoniali da ciò derivanti, tenuto conto che per lui la casa potrebbe avere un valore superiore a quello di mercato, il c.d. valore di "affezione", e mettersi alla ricerca di una nuova casa con i relativi inconvenienti). Oltretutto la polizza generalmente non garantisce in modo pieno l'assicurato: il massimale non eccede il valore di acquisto, quindi in caso di successivo aumento dei valori immobiliari non garantisce il valore di reimpiego o riacquisto. A parte, poi, le esclusioni *standard* presenti nella maggior parte delle polizze (limiti alla proprietà di origini pubbliche, espropriazioni non pubblicizzate, vizi sopravvenuti del titolo, *overriding interests* di soggetti nel possesso dell'immobile, servitù non risultanti dai pubblici registri, *mechanics liens* o privilegi immobiliari, frodi, falsificazioni ecc.), la garanzia assicurativa è

determinazione del prezzo, non a garantire il diritto di proprietà dell'acquirente. L'assicurazione per l'acquirente, quindi, protegge il suo diritto sul bene, fino all'ammontare massimo della somma assicurata, per il caso in cui emergano diritti dei terzi, non menzionati in polizza, che riducano il valore del bene. Cfr. sul punto E. MORANDI, *Il notaio: alternativa civilistica alla "Title Insurance" ?*, cit., p. 229 ss.

³⁶ È interessante rilevare come il sistema americano è speculare rispetto a quello *Torrens*. Nella *Title Insurance* l'acquirente assicurato non è protetto contro l'evizione, ma è indennizzato in caso di evizione totale o parziale, nei limiti della copertura assicurativa. Nel *Torrens System* il "vero" proprietario non è protetto contro lo spoglio da parte del trascrivente un titolo viziato, ma è indennizzato dallo Stato nei limiti stabiliti dalle leggi.

circoscritta al periodo di possesso dell'immobile in capo all'acquirente, con la conseguenza che quest'ultimo – nel caso in cui abbia rivenduto l'immobile e venga convenuto dal subacquirente che faccia valere nei suoi confronti la garanzia per evizione – non sarà coperto per tale rischio³⁷.

Vi sono stati tentativi di estendere la prassi della *Title Insurance* al di fuori degli Stati Uniti e dei sistemi di *Deeds Registration*, finora senza particolare successo. In Canada, in particolare, l'assicurazione in oggetto è stata in qualche modo impiegata al fine di sopperire alle lacune del sistema *Torrens* adottato in diversi Stati federati. Una penetrazione ancor minore della prassi in oggetto si è avuta nella regione francofona del Quebec, in cui esiste un notariato di tipo latino che sopperisce efficientemente alle esigenze di garanzia proprie della contrattazione immobiliare.

La *Title Insurance* non può considerarsi una alternativa più efficiente rispetto al notaio latino nelle contrattazioni immobiliari. Essa, infatti, può definirsi come promessa di risarcimento e non come “garanzia di buon diritto” (l'acquirente cioè non ottiene la garanzia che potrà effettivamente acquistare il bene e “goderne in modo pieno ed esclusivo”, come recita il nostro art. 832 cod. civ., ma solo promessa di denaro nel caso in cui il bene gli venga sottratto – totalmente o parzialmente –, peraltro nei soli limiti assicurati, non per l'effettivo valore di mercato del bene); protegge interessi economici e non i diritti proprietari. Non aumenta il grado di certezza delle situazioni proprietarie, in quanto non deve “rimediare” agli eventuali difetti del titolo, ma solo indicarli come possibili elementi di riduzione del valore del bene. Non “produce” alcun vantaggio per la collettività, perché non facilita la ricerca della titolarità (inserisce i dati della transazione nei propri “*Title plant*”, che rimangono esclusivamente privati).

³⁷ Per questi ed altri difetti della *Title Insurance* cfr. E. MORANDI, *Il notaio: alternativa civilistica alla “Title Insurance”* ?, cit., p. 227 ss.

L'intervento notarile è, viceversa, rivolto a svolgere un ruolo di tutela contemporaneamente su due diversi piani, l'uno privato e l'altro pubblico.

Il notaio deve garantire il diritto di proprietà che l'acquirente si prefigge ed il suo pacifico godimento nel tempo; deve verificare *ex ante* la titolarità, la legittimazione a disporre, evitando così, per quanto possibile, qualsiasi futuro contenzioso, evitando costi per la collettività ed agevolando la pace sociale. Allo stesso modo il notaio rende disponibili tali dati per la collettività, inserendoli nei Registri Pubblici, rendendo così più semplice e meno costoso l'accesso e la verifica delle situazioni proprietarie da parte di chiunque, rendendosi garante della loro affidabilità pubblica; in tal modo si realizza un elevato livello di certezza delle situazioni proprietarie e quindi di sicurezza dei trasferimenti, così da rendere più facile l'accesso al credito garantito ipotecariamente e, quindi, lo sviluppo delle attività e dei traffici economici. L'accertamento compiuto dal notaio e l'elevato livello di attendibilità del contenuto dei suoi atti costituiscono anche la base della loro "forza probatoria privilegiata" e, soprattutto, della "forza esecutiva privilegiata", che nei ritmi sempre più frenetici delle attuali transazioni acquista un'importanza via via maggiore.

7. L'intervento del notaio nei diversi sistemi di pubblicità immobiliare: risultati dell'indagine comparata.

L'analisi fin qui condotta comparativamente ha evidenziato la centralità del ruolo del notaio latino in merito alla formazione del titolo per la pubblicità immobiliare, in rapporto all'esigenza di assicurare certezza dei

traffici, fiducia nel regolare svolgimento delle transazioni immobiliari e solidità delle garanzie del credito³⁸.

Negli ordinamenti nei quali non esiste la figura del notaio, in cui, pertanto, i controlli riguardanti la legalità dell'atto, la capacità e la legittimazione delle parti sono effettuati – quantomeno in parte – dall'autorità amministrativa o giudiziaria preposta alla tenuta del registro, il livello di affidabilità dei pubblici registri diminuisce ed aumenta il livello del contenzioso, con il risultato di una sostanziale insicurezza sulla attendibilità degli stessi che porta prima i pratici, e poi i giuristi, a non considerarli una fonte esclusiva della certezza delle contrattazioni.

I sistemi di common law offrono un esempio significativo in tal senso. In particolare, nel sistema inglese, in cui non esistono la figura di *civil law notary* e gli stessi concetti di autenticità dei documenti e di prova legale, la contrattazione immobiliare è caratterizzata da una diversa figura di atto formale (*il deed*), che risponde però solo imperfettamente – con la partecipazione all'atto di un “testimone” non altrimenti qualificato – all'esigenza di attestare la provenienza del documento da chi ne appare autore. È previsto dalla legge un approfondito controllo riguardante legalità e legittimazione ad opera del *Registrar*, a giustificazione dei rilevanti effetti costitutivi e “sananti” derivanti dalla *Registration*, ma vi è evidentemente un potenziale maggior rischio per l'alienante, stanti i minori controlli nella fase genetica del titolo (capacità d'intendere e di volere, serietà del consenso, vizi della volontà ecc.)³⁹.

³⁸ Sulla capacità dell'intervento notarile di apportare al sistema giuridico una dote di certezza giuridica e di essere garante dell'affidabilità dei diritti di proprietà sugli immobili cfr. A. FORTE, *Il notaio garante nei trasferimenti immobiliari: riflessioni per non notai*, in *Atti del XLII Congresso Nazionale del Notariato, Riva del Garda, 14 – 17 ottobre 2006*.

³⁹ Analogo discorso può farsi riguardo alle altre giurisdizioni di *common law* in cui sia stato adottato un sistema di *Registration of Title (Torrens System)*.

Nei *Deeds Recording Systems*, l'assenza di un qualsiasi controllo preventivo di legalità ha reso, di fatto, il sistema di pubblicità inefficiente; in tali sistemi, diffusi principalmente negli Stati Uniti d'America, la totale assenza di controlli di legalità e la conseguente inidoneità della disciplina della pubblicità a soddisfare le esigenze proprie del commercio degli immobili hanno determinato lo sviluppo della prassi della *Title Insurance* (la quale, infatti, tende a rimediare – peraltro con risultati non particolarmente apprezzabili – ai difetti del sistema di pubblicità ed all'assenza di figure istituzionali come il notaio alla cui responsabilità professionale far riferimento), e quindi la sostanziale *privatizzazione della certezza giuridica in materia di trasferimenti immobiliari*⁴⁰.

L'esperienza di alcuni paesi di common law ha dimostrato come un ordinato e complesso sistema di pubblicità immobiliare non è attuabile in un ordinamento giuridico in mancanza di alcuni requisiti base che ne sostengono lo sviluppo, come in particolare:

- l'obbligatorietà della pubblicità;
- il valore privilegiato e cogente (ancorché non assoluto) delle sue risultanze;
- la presenza di strumenti di controllo preventivo sul contenuto della stessa, attraverso l'intervento di soggetti qualificati, che garantiscano la qualità del contenuto dei registri e rendano la fede privilegiata strumento di giustizia sostanziale.

Si comprende, allora, la ragione per cui il notaio rappresenta uno dei pilastri del sistema di pubblicità immobiliare nel modello di civil law; il controllo preventivo di legalità, capacità e legittimazione, da lui effettuato, che è un controllo *professionale, oggettivo ed imparziale*, garantisce la

⁴⁰ Cfr. M. GRAZIADEI, *I trasferimenti immobiliari nel mondo di common law. Modelli a confronto*, cit. p. 212.

qualità e la validità dei dati presenti nei registri, tutelando nel contempo gli interessi delle parti nelle singole contrattazioni, nel rispetto delle regole e delle finalità dell'ordinamento giuridico, e l'interesse della collettività, che fa affidamento sulle risultanze dei detti registri, alla sicurezza ed allo sviluppo degli scambi, che è un bene acquisito e socialmente condiviso.

BIBLIOGRAFIA

- AJANI G., *La professione notarile in civil law e common law – rapporto di diritto comparato*, in *Federnotizie – Quaderno n. 11. Quarto Congresso Federnotai*, Roma, 1999.
- AMATO N., *I limiti della libertà professionale del Notaio*, in *Riv. Not.*, 1960.
- ANSELMINI A., *Principi di arte notarile*, Roma, 1952.
- ARICÒ G.-LIOTTA G.-MORANDI E., *Il documento notarile garanzia degli investimenti. Strumento di sicurezza dei pubblici registri e titolo esecutivo*, in *Relazioni italiane al XXVI Congresso Internazionale del Notariato. Marrakech, 3-6 ottobre 2010*.
- ASARO S.-COLLETTI F.-RECCO D., *La Trascrizione. La giurisprudenza di risoluzione dei conflitti tra più aventi causa*, Milano, 2011.
- BARRESI R.G., *Aspetti comparatistici del notariato fra Italia e Inghilterra*, in *Vita Not.*, 1998.
- BORTOLUZZI A., *Il Notaio e la risoluzione alternativa delle controversie*, in *Vita Not.*, 2001.
- BUTTITA G., *L'arte del notaio prima e dopo il rogito. Per una nuova prospettiva funzionale*, in *Vita Not.*, 2000.
- CARNELUTTI F., *Diritto o arte notarile*, in *Vita Not.*, 1954.
- CARNELUTTI F., *La figura giuridica del Notaio*, in *Riv. Not.*, 1954, e in *Riv. dir. proc. civ.*, 1954, I.
- CASU, *Sull'acquisizione da parte del notaio della certezza dell'identità del sottoscrittore (nota a Cass. 10 agosto 2004 n. 15424)*, in *Riv. Not.*, 2005.
- CERULLI IRELLI V., *Corso di diritto amministrativo*, II ediz., Torino, 1997.
- CHIANALE A., *Obbligazioni di dare e trasferimento della proprietà*, Milano, 1990.
- CHIANALE A., *Pubblicità immobiliare*, in *Digesto Disc. Priv.*, IV ed., Sez. Civ., vol. XVI, Torino, 1997.
- COVIELLO N., *Della trascrizione*, in *Il diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza. Trattato diretto da Fiore e Brugi*, Napoli-Torino, 1924, I.
- CURTI PASINI M., *La funzione essenziale del Notaio*, in *Riv. Not.*, 1951.
- D'ORAZI FLAVONI M., *L'autonomia del diritto notarile*, in *Riv. Not.*, 1957, e in *Studi in memoria di F. Vassalli*, riprodotto in *Scritti giuridici di Mario D'Orazi Flavoni*, a cura del Consiglio notarile di Roma, Roma, 1965.
- D'ORAZI FLAVONI M., *La responsabilità civile nell'esercizio del notariato*, in *Scritti giuridici*, vol. II.
- D'ORAZI FLAVONI M., *La responsabilità e le responsabilità del notaio*, in *Riv. dir. civ.*, 1961, I.
- D'ORAZI FLAVONI M., *Sul contenuto della prestazione notarile*, in *Foro it.*, 1959, riprodotto in *Scritti giuridici di Mario D'Orazi Flavoni*, a cura del Consiglio notarile di Roma, Roma, 1965.
- DI COSTANZO L., *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*, Napoli, 2005.
- DI COSTANZO L., *La trasmissione immobiliare nell'esperienza anglosassone*, in *Notariato*, 2013.
- DONISI C., *Il notaio ed il controllo di liceità del regolamento negoziale*, in *Riv. Not.*, 1975.

FALQUI MASSIDDA G., *Il nuovo libro del sistema tavolare e della trascrizione*, Rovereto, 2004.

FORTE A., *Il notaio garante nei trasferimenti immobiliari: riflessioni per non notai*, in *Atti del XLII Congresso Nazionale del Notariato, Riva del Garda, 14 – 17 ottobre 2006*.

FUSARO A., *Forme e volti del notariato*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2001.

FUSARO A., *La collocazione del notaio negli ordinamenti stranieri*, in *Notai e Costituzione. Atti del Convegno di Assonotai Campania. Napoli, 12 dicembre 2008*, in *Notariato. Rassegna sistematica di diritto e tecniche contrattuali. Quaderni*, Milano, 2009, n. 24.

GABRIELLI G., *Idoneità dei titoli al fine della pubblicità immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 1996, I.

GAZZONI F., *La trascrizione immobiliare*, I, in *Il Codice civile. Commentario*, diretto da P. Schlesinger, Milano, 1998.

GIACOBBE G., *La funzione notarile oggi*, in *Riv. Not.*, 1977.

GIULIANI G., *Alcune considerazioni sul concetto di libera professionalità del notaio*, in *Riv. Not.*, 1955.

GRAZIADEI M., *I trasferimenti immobiliari nel mondo del common law. Modelli a confronto*, in *Civil law – common law. Sviluppo economico e certezza giuridica nel confronto tra sistemi diversi. XLI Congresso Nazionale del Notariato. Pesaro, 18/21 settembre 2005*.

LAURENT, *Principii di diritto civile (trad. it.)*, 29, Milano, 1887.

LAURINI G., *Il Congresso di Milano: il Notaio tra regole e mercato*, in *Notariato*, 2002.

LAZZARO C., *La doppia valenza dell'attività notarile rispetto all'obbligo della trascrizione immobiliare*, in *Notariato*, 2013.

LOVATO A., *Il notaio pubblico ufficiale e libero professionista nei notariati a tipo latino*, in *Riv. Not.*, 1955.

MALTESE, *Sul concetto di pubblica fede del libro fondiario*, in *Atti del Convegno «il sistema transfrontaliero del libro fondiario»*, Gorizia, 1999.

MOCCIA L., *Figure di usucapione e sistemi di pubblicità immobiliare*, Milano, 1993.

MORANDI E., *Il notaio: alternativa civilistica alla “Title Insurance”?*, in *Civil law – common law. Sviluppo economico e certezza giuridica nel confronto tra sistemi diversi. XLI Congresso Nazionale del Notariato. Pesaro, 18/21 settembre 2005*.

MORELLO U., *La sicurezza giuridica delle contrattazioni come mezzo di tutela del consumatore*, in *Riv. Not.*, 1995.

MORELLO U., *Notariato latino e professioni legali dei sistemi di «common law»: come confrontare due modelli*, in *Notariato*, 2000.

MORTATI C., *Istituzioni di diritto pubblico*, vol. II, IX ediz., Padova, 1976.

NASTRI M., *Trasferimenti immobiliari nazionali e internazionali, procedure telematiche e garanzia notarile*, in *Civil law – common law. Sviluppo economico e certezza giuridica nel confronto tra sistemi diversi. XLI Congresso Nazionale del Notariato. Pesaro, 18/21 settembre 2005*.

PANFORTI M.D., *Torrens title*, in AA.VV., *Digesto delle discipline privatistiche*, Torino.

PERCHINUNNO R., *Il Notariato nell'economia liberale*, in *Riv. Not.*, 1994.

PERCHINUNNO R., *Rapporti atipici e attività notarile*, in *Rapporti atipici nell'esperienza negoziale. Atti del III Convegno di studi*, Napoli, 29 – 30 maggio 1987, Milano, 1988.

PESIRI E., *Sistema di diritto positivo e pubblica funzione del notaio*, in *Notai e Costituzione. Atti del Convegno di Assonotai Campania. Napoli, 12 dicembre 2008*, in *Notariato. Rassegna sistematica di diritto e tecniche contrattuali. Quaderni*, Milano, 2009, n. 24.

PETRELLI G., *Formulario notarile commentato*, III, 2 Milano, 2001.

PETRELLI G., *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, 2007.

PETRELLI G., *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2007.

PETRELLI G., *Note sulla trascrizione degli acquisti mortis causa*, in *Riv. Not.*, 1993.

PETRELLI G., *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009.

PETRELLI G., *Questioni generali e problemi aperti in materia di trascrizione immobiliare*, in *Riv. Not.*, 2013.

PETRELLI G., *Sulla sicurezza degli acquisti da eredi e donatari*, in *Notariato* 2005.

PICARDI N., *Pubblicità immobiliare. Sistemi di diritto comparato e straniero*, in *Enc. giur. Treccani*, XXV, Roma, 1991.

PICCOLI P., *Il Congresso di Pesaro: il notaio tra "Civil law" e "Common law"*, in *Notariato*, 2005.

RIVA SANSEVERINO N., *Sulla funzione del notaio*, in *Riv. Not.*, 1954.

SANTORO-PASSARELLI F., *Dai codici preunitari al codice civile del 1865, in Libertà e autorità nel diritto civile. Altri Saggi*, Padova, 1977.

SATTA S., *Poesia e verità nella vita del Notaio*, in *Riv. Not.*, 1955, e in *Riv. dir. proc.*, 1955.

SCHLESINGER P., *Spontaneità del mercato e regole giuridiche. Considerazioni del coordinatore*, in *Relazioni al XXXIX Congresso nazionale del Notariato*, Milano, 2002.

STANZIONE P., *Manuale di diritto privato*, Torino, 2013.

TRAPANI G., *Il notaio, consulente giuridico delle parti, interprete e garante di interessi pubblici e privati*, in *XXXVI Congresso Nazionale del Notariato. Roma, 27 – 30 novembre 1997 (Il notaio istituzione garante dei diritti del cittadino e dell'interesse pubblico)*, Roma, 1997.

VARANO, voce *Notaio e Notariato. Diritto comparato e straniero*, in *Enc. giur. Treccani*, Roma, 1990.

VESCI, *La certezza giuridica del contratto come strumento di tutela del consumatore*, in *Atti del XXI Congresso Internazionale del Notariato Latino*, Roma, 1995.

VOCATURO C., *Il potere di autentica del cancelliere: tra ars notaria e certezza pubblica (nota a Trib. Verbania 30 novembre 2005)*, in *Riv. Not.*, 2006.

ZWEIGERT K.-KÖTZ H., *Introduzione al diritto comparato*, Milano, 1995.