

FEDERICO ROGGERO

PROPOSTE FORENSI POSTUNITARIE  
SU TRASCRIZIONE E CATASTO

1. *La pubblicità immobiliare in Italia fino al codice civile del 1865*

Il codice civile italiano del 1865, recependo da quello napoleonico il principio del consenso traslativo (art. 1448), generalizzò altresì l'applicazione, sul territorio del neonato Stato unitario, dell'istituto della trascrizione, ispirandosi al modello francese della legge del 23 marzo 1855. Quest'ultima, raccogliendo sollecitazioni della dottrina e degli istituti francesi di credito fondiario emerse all'indomani dell'entrata in vigore del *Code*, aveva fatto della trascrizione dei trasferimenti immobiliari lo strumento esclusivo di pubblicità per la soluzione dei conflitti tra l'acquirente, da un lato, ed i creditori e gli aventi causa dall'alienante, dall'altro<sup>1</sup>.

Già in precedenza, però, negli anni della Restaurazione ed in quelli risorgimentali, gli Stati italiani erano stati la fucina di molte innovazioni in materia di pubblicità degli atti comportanti trasferimenti di diritti reali sugli immobili, che avevano percorso le soluzioni poi adottate dalla legge francese.

Nello Stato della Chiesa, sebbene il principio del consenso traslativo fosse stato abolito con l'editto del cardinale Rivarola, del 13 maggio 1814, confermato poi da quello del cardinale Consalvi del 5 luglio 1815<sup>2</sup>, già nel 1816 un rego-

<sup>1</sup> Cfr. *Exposé des motifs du projet de loi sur la transcription*, in «Jurisprudence générale», 1855, parte IV, pp. 27-32; R.-Th. Troplong, *Privilèges et hypothèques. Commentaire de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire*, Paris, 1856; H. Grosse, *Commentaire ou explication au point de vue pratique de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire*, Paris, 1857, pp. 5-75.

<sup>2</sup> Consultabili entrambi in V. Tranquilli, *Dei privilegij ed ipoteche*.

lamento di Pio VII in materia di ipoteche<sup>3</sup> aveva realizzato il principio della pubblicità nel conflitto fra acquirente e creditori ipotecari dell'alienante<sup>4</sup>. Sull'esempio della normativa pontificia, anche nel Granducato di Toscana, dove pure la compravendita era tornata a reggersi, dopo la parentesi napoleonica, sui principi romanistici, il *motu proprio* del 2 maggio 1836, sui privilegi e le ipoteche<sup>5</sup>, aveva stabilito che, per le ipoteche sorte dopo l'alienazione al terzo, il conflitto si risolvesse in base alla data rispettiva della iscrizione ipotecaria e della voltura catastale, ossia esclusivamente secondo le formalità attraverso le quali i titoli avevano avuto pubblicità. Nel Ducato di Modena, poi, il codice civile del 1851, pur recependo il principio del consenso traslativo (artt. 1467, 1468, 1874), aveva fissato il criterio della pubblicità degli atti come quello posto a presidio dei conflitti fra terzi acquirenti e creditori ipotecari dell'alienante (artt. 2103, 2110, 2111, 2112, 2234-2237). Infine, già nel 1843, con la legge ipotecaria del 1° gennaio, che aveva riformato la disposizione dell'art. 2081 delle *Leggi civili*, era stata introdotta, nel Regno delle Due Sicilie, una disciplina in materia di doppia vendita immobiliare che risolveva il conflitto in favore del primo trascrivente, anche se secondo acquirente<sup>6</sup>.

*Raccolta della legislazione e giurisprudenza ipotecaria francese e pontificia disposta in ordine cronologico [...] per servir di proemio alle Decisioni della Sacra Rota Romana relative all'istesso soggetto emanate dall'anno 1815 con la loro continuazione*, vol. I, parte II, Roma, 1827, pp. 1-2.

<sup>3</sup> *Ibidem*, pp. 2-25.

<sup>4</sup> Tale conflitto, infatti, cessava di risolversi in base alla data – rispettivamente – dell'acquisto (e cioè, nello Stato Pontificio, della *traditio*) e dell'iscrizione ipotecaria, per essere risolto esclusivamente in base alla data della trascrizione dell'acquisto e dell'iscrizione ipotecaria, che poteva esser presa, ed essere opponibile al terzo acquirente, anche per ipoteche costituite successivamente alla alienazione. Queste innovazioni furono mantenute da Leone XII con il *motu proprio* 30 gennaio 1828 (*Legislazione ipotecaria pontificia degli anni 1827 e 1828. Appendice alla parte seconda del tomo primo della presente raccolta*, in V. Tranquilli, *Decisiones Sacrae Rotae Romanae de jure hypothecae*, t. VI, Romae, 1828, pp. XII-XLIII) e da Gregorio XVI, con il *motu proprio* del 10 novembre 1834.

<sup>5</sup> *Collezione completa dei moderni codici civili degli Stati d'Italia secondo l'ordine cronologico della loro pubblicazione*, Torino, 1845, pp. 914-930.

<sup>6</sup> F. Dias, *Collezione di reali rescritti regolamenti, istruzioni, ministeriali*

In definitiva, ben prima della legge francese del 1855, il cui impianto fu poi ripreso dal codice civile unitario del 1865, in Italia erano state escogitate soluzioni per risolvere i conflitti che si ingeneravano tra i terzi acquirenti e i creditori e gli altri aventi causa dall'alienante a causa del principio consensualistico. Come osservò Nicola Coviello, nella nostra penisola molto prima che in Francia si pensò, in altri termini, «a distruggere il sistema di clandestinità introdotto dal codice napoleonico»<sup>7</sup>, prevedendo la trascrizione come strumento per rendere pubblici i trasferimenti e risolvere, sulla base di essa, i conflitti fra i titoli.

Nel lungo percorso verso la costruzione di un generale sistema di pubblicità dei trasferimenti immobiliari, culminato nel codice del 1865, durante il quale dottrina e giurisprudenza offrirono ai legislatori un supporto tutt'altro che trascurabile<sup>8</sup>, le soluzioni normative man mano adottate furono accompagnate da vivaci dibattiti intorno al principio del consenso traslativo, dai francesi esportato in Italia; al contrario il codice civile austriaco del 1811 sembrava aver mantenuto, con il sistema tavolare ed il valore costitutivo dell'iscrizione dell'acquisto nei libri fondiari, una maggiore aderenza rispetto alla tradizione romanistica.

Le critiche al principio consensualistico si impennarono, fin dall'inizio, sull'argomento che quest'ultimo avesse reso incerta la titolarità dei diritti reali immobiliari, poiché aveva reso possibile la scissione tra titolarità del diritto ed apparenza. Il fatto che il possesso non fosse garanzia della titolarità, proprio perché il diritto si poteva trasferire, in forza di quello che venne chiamato – come stigmatizzato dal Coviello – il «principio di clandestinità», a prescindere

*e sovrane risoluzioni riguardanti massime di pubblica amministrazione in materia civile, penale, ecclesiastica, amministrativa e commerciale*, II, Napoli, 1846, pp. 430-433.

<sup>7</sup> N. Coviello, *Della trascrizione*, I, Napoli, 1897, p. 54.

<sup>8</sup> A. Sandonà, *Note sull'istituto della trascrizione tra la rivoluzione e il secondo '800*, in «Rivista di storia del diritto italiano», LXXXIV, 2011, pp. 363-416; F. Roggero, *La trascrizione immobiliare nella giurisprudenza del secolo XIX, in Dialettica tra legislatore e interprete dai codici francesi ai codici dell'Italia unita*, a cura di L. Moscati, Napoli, 2013, pp. 175-228.

dalla *traditio* della cosa, poneva a rischio gli interessi dei terzi, sia acquirenti, sia creditori ipotecari dell'alienante. E la trascrizione, pur escogitata per porre rimedio ai guasti prodotti dal principio consensualistico, fu da alcuni ritenuta, anche dopo l'entrata in vigore del codice unitario, strumento non del tutto adeguato a risolvere l'incertezza.

Questa incertezza nella titolarità dei diritti fu additata, poi, dalla dottrina del tempo che si schierò contro il modello francese, come la principale causa del mancato sviluppo del credito fondiario, e particolarmente di quello agrario, indispensabile invece allo sviluppo di un paese ad economia essenzialmente rurale, quale fu l'Italia per tutto il XIX secolo.

Entrato in vigore il codice civile del 1865, si invocarono dunque, da parte di alcuni, l'abolizione della trascrizione ed il passaggio ad un sistema di pubblicità immobiliare a base reale, sul modello germanico, nel quale l'iscrizione nei libri fondiari avesse effetto costitutivo, togliendo valore traslativo al consenso. Altri, invece, si mantennero fedeli al modello adottato, proponendo di apportarvi, al più, qualche miglioramento.

## 2. *La perequazione fiscale (legge 1° marzo 1886, n. 3682) e la questione degli effetti giuridici del catasto*

Nuova occasione per discutere intorno al tema della certezza dei diritti reali fu, vigente il codice civile del 1865, il lungo cammino della unificazione catastale del Regno, cominciato nel 1864 e proseguito con la legge del 1° marzo 1886, n. 3682<sup>9</sup>. Quel cammino si sarebbe dovuto concludere-

<sup>9</sup> Con legge 14 luglio 1864, n. 1831, detta «del conguaglio provvisorio» (perché la legge, imperniata su criteri che avevano fatto discutere, fu dichiarata vigente solo fino al 1867) il governo fu incaricato di presentare un progetto di legge sul riordinamento dell'imposta fondiaria. Dopo il deposito di tre progetti che caddero nel nulla – progetto 21 aprile 1869; progetto 31 maggio 1874, riproposto il 21 gennaio 1875; progetto 10 marzo 1881 – il progetto definitivo fu presentato alla Camera soltanto il 28 aprile 1882, e ripresentato il 21 dicembre 1882 dal ministro delle Finanze, Agostino Magliani. La Camera nominò quindi una Commissione composta da Luigi Canzi, Michele Coppino, Antonio di Rudini, Bona-

re con un'ulteriore legge la quale, secondo l'art. 8 di quella dell'86, detta della «perequazione fiscale», avrebbe dovuto stabilire gli «effetti giuridici probatori» del catasto, nonché le «riforme che occorressero a tal fine nella legislazione civile». Il governo avrebbe dovuto presentare un testo di legge in materia entro due anni dalla promulgazione della legge di perequazione. Proprio questo annuncio offrì perciò nuovamente l'occasione alla dottrina per dibattere circa lo statuto della proprietà fondiaria in Italia e circa gli strumenti per dare certezza al dominio nell'interesse economico generale; per sferrare, dunque, un nuovo attacco al principio del consenso traslativo, rinnovando le polemiche contro di esso<sup>10</sup>.

Riferimento costante nei dibattiti circa l'efficacia giuridica del catasto fu la relazione stilata da Angelo Messedaglia sul progetto di legge di perequazione fiscale, poi diventato legge 1° marzo 1886<sup>11</sup>.

ventura Gerardi, Francesco Guicciardini, Giuseppe Merzario, Angelo Messedaglia, Marco Minghetti e Giulio Prinetti, perché esaminasse il testo presentato dal governo. Essa modificò ed ampliò profondamente il disegno di legge. Conclusi i lavori, la Commissione presentò, il 20 marzo 1884, una lunga relazione, stesa dal Messedaglia (sul titolo I della legge) e dal Minghetti (sul titolo II). La discussione del disegno di legge cominciò quindi alla Camera il 26 novembre 1885 e si concluse il 5 febbraio 1886. Al Senato, il disegno fu presentato l'8 febbraio 1886, con relazione di Gaspare Finali, del 25 febbraio 1886. La legge reca la data del 1° marzo 1886.

<sup>10</sup> G. Romano, *Il catasto probatorio e l'imposta fondiaria*, s.l., s.d. Lo scritto è datato, in calce, Napoli, 25 gennaio 1886, ma ripropone considerazioni svolte dall'autore un ventennio prima, nelle discussioni intorno al codice unitario. Il romano affermò, recisamente: «è quasi da mezzo secolo che la scuola ed il foro lamentano i vizî, e di danni del sistema ipotecario del codice Napoleone [...] non si è ancora né attuata, né proposta una radicale riforma, la quale soddisfacendo ai desideri della scienza, rendesse facili e sicuri i trasferimenti della proprietà fondiaria, ed i prestiti ipotecari. Da ciò la scaturigine d'innumerevoli frodi, una colluvie di liti interminabili, la mancanza del credito fondiario, e la rovina dell'industria agricola [...] I quali danni se riescono dappertutto gravi, sono fatali per l'Italia, che domanda alla terra le maggiori sue imposte, e che dallo svolgimento dell'industria agricola deve attendersi la maggiore sua prosperità».

<sup>11</sup> A. Messedaglia, *Il catasto e la perequazione. Relazione parlamentare*,

Il Messedaglia inquadrò la questione degli effetti giuridici in quella di un catasto che avrebbe dovuto avere come ufficio, oltre a quello tributario, che paradossalmente sarebbe potuto anche mancare – come del resto fu recepito nella legge stessa, la quale, all'art. 1, antepose l'accertamento della proprietà all'obiettivo della perequazione fiscale – quello di «servire alla prova legale della proprietà in esso iscritta e figurata»; di un catasto, cioè, che coi suoi registri e colle sue mappe «farebbe stato giuridico di proprietà; accerterebbe il diritto nel suo titolo e nel suo oggetto». Il Messedaglia avvertì, ancora, che nel catasto a scopo giuridico-probatorio si sarebbero dovute tenere distinte l'iscrizione e la formazione della mappa. La prima avrebbe dovuto precedere l'altra cronologicamente, perché avente ad oggetto l'accertamento del diritto, il quale precede logicamente quello dell'oggetto materiale del diritto stesso.

Per noi – avvertì il Messedaglia – ciò presuppone uno studio competente e completo della nostra legislazione civile, il quale sarebbe uscito dai limiti del compito nostro immediato, che era già troppo grave anche da solo, e lo abbiamo perciò riservato ad altra occasione, limitandoci a far appello ad una legge speciale per quanto concerne gli effetti giuridici del catasto, e le riforme che fossero a tal fine da introdursi nelle nostre leggi; in vista sempre del sistema che meglio piacesse di adottare.

Il Messedaglia, dunque, avvertì che la questione catastale costituiva l'occasione per una riflessione sull'accertamento dei diritti, ma che tale accertamento non poteva dipendere di per sé dalla formazione del catasto. Esso infatti presupponeva modificazioni nell'ordinamento civile italiano circa la trasmissione del domino. Proprio a queste riforme non si volle tuttavia por mano nella legge di perequazione fiscale, rinviandole, con l'art. 8, ad una legge successiva, che avrebbe dovuto affrontare organicamente il tema. Nel frattempo, le mappe si sarebbero dovute formare a partire dalla constatazione dei possessi di fatto, salvo, una volta

*Prefazione* di G. Tassinari, nuova ed. a cura di L. Messedaglia, Bologna, 1936, pp. 421-459.

risolta la questione degli effetti civili, «passare da uno stato di fatto ad uno di diritto, con più o men grande pienezza di effetto». Fino a quel momento, alle mappe si sarebbe potuto assegnare valore di presunzione relativa di titolarità in capo all'intestatario della particella, «e sarebbe già molto per noi – concluse il Messedaglia – di poter almeno aspirare a questo primo risultato, se non anco di arrestarvi».

Il Messedaglia, in altri termini, avvertì che la questione degli effetti giuridici del catasto implicava, in realtà, «una innovazione più o meno profonda negli ordini o nei mezzi legali di accertamento della proprietà»; che il nodo stava, cioè, a monte del catasto stesso, nelle regole civilistiche sulla trasmissione del dominio.

A sollecitare l'attribuzione di effetti probatori al catasto contribuì, in quel torno d'anni – in misura tutt'altro che trascurabile, se solo si pone attenzione alla mole di scritti in materia prodotti da ingegneri e geometri – lo sviluppo della tecnica topografica, che, con l'adozione del metodo della celerimensura, introdotto in Italia dall'ingegnere Ignazio Porro e fondato sulla misurazione tramite strumenti ottici ed una serie di equazioni matematiche basate sui dati latitudinali e longitudinali (il Porro parlò di «equazione perimetrale»), dava affidamento di potersi con certezza individuare gli immobili oggetto dei diritti nell'intero territorio nazionale, e di seguirne pedissequamente le mutazioni. Si sarebbe così realizzato il presupposto tecnico per la creazione del libro fondiario, nel quale – scrisse il Porro – «è per così dire personificato ogni appezzamento», ovvero ogni «individuo territoriale», e realizzata la finzione dell'«immobile debitore». Costruito un sistema a base reale, si sarebbe conseguentemente potuto instaurare il principio della iscrizione con effetto costitutivo, che avrebbe superato finalmente il principio consensualistico, in forza del quale, invece, il contratto, rispetto ai terzi, «resta quasi opera clandestina»<sup>12</sup>. Con ciò, aggiunse il Porro in uno scritto successivo, avrebbero cessato

<sup>12</sup> I. Porro, *Applicazione della celerimensura alla misura generale parcellaria ed altimetrica dell'Italia. Creazione del gran libro fondiario*, Firenze, 1862.

di esser necessarie per il credito fondiario le «istituzioni speciali», ossia gli istituti autorizzati ad erogarlo, «con privilegi e vantaggi eccezionali, che sono in massima sempre da rigettarsi»<sup>13</sup>.

Anche negli scritti dei tecnici, dunque, la riflessione sugli effetti giuridici del catasto, vista come la chiave per lo sviluppo del credito fondiario, ricondusse, invero, a quella preliminare circa l'istituzione del libro fondiario, con il connesso effetto costitutivo delle iscrizioni, e quindi al tema del superamento del principio consensualistico.

Se pure, dunque, fu colta l'occasione delle discussioni intorno alla legge di perequazione per cercare di conferire certezza ai diritti sugli immobili<sup>14</sup>, la vera questione fu individuata, più che nel catasto come tale, nelle riforme da introdurre nell'ordinamento civile, e particolarmente nelle regole circa la trasmissione del dominio; come a dire che nessuna certezza sarebbe stato possibile ottenere da un catasto, finché fosse rimasto in vigore il principio del consenso traslativo.

Trascrizione e catasto figurano, in conclusione, appaiati nelle riflessioni della prima dottrina postunitaria, che cercò,

<sup>13</sup> I. Porro, *Sulle istituzioni di guarentigia della fede pubblica in genere e principalmente in riguardo alla proprietà fondiaria. Studi*, Milano, 1866, ma dato alle stampe soltanto nel mese di maggio del 1869, «nell'occasione in che al Parlamento italiano un progetto di legge circa un catasto uniforme per tutta Italia, è stato presentato dal ministro delle finanze». Il Porro si riferiva al progetto del 21 aprile 1869 (cfr., *supra*, nota 9). Sugli aspetti tecnici della formazione delle mappe quale ausilio agli effetti probatori del catasto, si veda, altresì, lo scritto dell'ingegnere G. Garbarino, *Sul catasto probatorio. Conferenza tenuta in Asti il 7 maggio 1891*, Casale, 1891.

<sup>14</sup> Le discussioni furono accesissime anche intorno agli effetti prettamente fiscali della perequazione. Una voce fortemente critica fu, in questa direzione, quella dell'avvocato siciliano Francesco Maggiore-Perni, il quale scrisse parole durissime contro il progetto della legge, che avrebbe finito con l'aggravare ulteriormente la condizione degli agricoltori meridionali, mettendo a rischio la produzione nazionale: «La perequazione larva il catasto, e il catasto è la base della nuova imposta, che punirà l'azione del capitale e del lavoro e scoraggerà per l'avvenire ogni nuovo miglioramento» (F. Maggiore-Perni, *L'imposta fondiaria ed il progetto della perequazione. Memoria letta nelle tornate del 4 e 11 aprile 1875*, Palermo, 1875). Sulla stessa linea anche il pugliese Vincenzo Ruggieri (V. Ruggieri, *Note sulla proposta perequazione fondiaria*, Trani, 1885).



ragionando su questi istituti come di possibili strumenti di certezza dei diritti sugli immobili, di trovare una soluzione al mancato sviluppo del credito fondiario. Le discussioni si fondarono su dati economici precisi: l'Italia era un paese ad economia essenzialmente agricola, per lo sviluppo della quale era vitale il ricorso al credito. Quest'ultimo faticava a decollare proprio perché – così si riteneva – non vi era certezza, in Italia, sulla titolarità della proprietà dei fondi offerti in garanzia del credito. Del resto, lo stesso conte Stefano Jacini, presidente della Giunta per l'inchiesta agraria, convenne, nella sua relazione finale, pubblicata nel 1884, nel considerare «il catastro geometrico come indispensabile per l'accertamento della proprietà, ed il sistema d'intavolazione come favorevole allo sviluppo del credito fondiario»<sup>15</sup>.

### 3. *Per uno «stato civile della proprietà privata»: Ippolito Israele Luzzati*

Una delle voci più autorevoli nel dibattito postunitario sulla trascrizione e sui suoi effetti, nonché sugli effetti giuridici del catasto, fu quella di Ippolito Israele Luzzati, avvocato piemontese originario di Moncalvo di Asti. Nel suo commentario alle disposizioni del codice civile in materia di trascrizione, pubblicato per la prima volta a metà degli anni

<sup>15</sup> S. Jacini, *Relazione finale sui risultati dell'inchiesta*, in *Atti della Giunta per la inchiesta agraria e sulle condizioni della classe agricola*, vol. XV, fasc. I, Roma, 1884, p. 99. Anche Alberto Cencelli-Perti, autore che a più riprese si interessò specificamente della legislazione agraria e degli usi civici, vide nella riforma catastale un'occasione per rendere «la proprietà fondiaria più accessibile al credito»; scopo che si sarebbe raggiunto attribuendo valore probatorio al catasto (A. Cencelli-Perti, *La forma del catasto ed i suoi effetti sulla economia agraria dello Stato*, Roma, 1885, pp. 29-31 e 86-110). Il Cencelli-Perti si limitò a proporre, tuttavia, un catasto che fondasse, in capo all'intestatario, una mera presunzione semplice di proprietà. Su questo autore, di nobili origini romane ed avvocato, si veda, ora, anche per il suo interessamento alla materia demaniale, A. Mattone e E. Mura, *Cencelli Perti, Alberto*, in *DBGI*, diretto da I. Birocchi, E. Cortese, A. Mattone e M.N. Miletto, Bologna, 2013, vol. I, pp. 504-505.

'70 dell'Ottocento, il Luzzati condannò la scelta del codice francese in favore del principio consensualistico, ritenendolo

massima altamente filosofica, ma praticamente inopportuna siccome quella, che applicata in tutta la sua estensione, toglie la base al sistema della pubblicità dei diritti reali, induce una lacuna nel regolamento del contratto più importante cui si possa procedere intorno alla proprietà, la compra-vendita, ed è in contraddizione colla pubblicità delle ipoteche mediante iscrizione<sup>16</sup>.

Grave era, a suo giudizio, il *vulnus* arrecato alla certezza dei rapporti dall'applicazione del suddetto principio. Sebbene infatti il sistema italiano della trascrizione immobiliare comportasse la formazione di due solide presunzioni assolute («ciò che non appare si presume ignorato dai terzi», e, viceversa, «ciò che è reso pubblico per mezzo dei registri ipotecari, è noto»), sicché «la pubblicità, quantunque non destinata, per sé, a togliere o ad aggiungere diritti, contribuisce, com'è ordinata e circondata di quelle presunzioni, ad estendere la efficacia dei diritti trasferiti», e perciò allo sviluppo del credito fondiario, il sistema della pubblicità immobiliare era da ritenere insoddisfacente nel suo complesso sul versante della certezza dei diritti. Il Luzzati sostenne che la pubblicità dovesse diventare elemento costitutivo del contratto, e perciò dell'acquisto del diritto<sup>17</sup>, invocando, in sostanza, l'istituzione, anche in Italia, dei libri fondiari comunemente utilizzati nei paesi di tradizione germanica.

Sulla necessità di istituire i libri fondiari, il Luzzati tornò nel 1885 e nel 1886 in articoli nei quali esaminò il progetto di legge sulla perequazione fondiaria<sup>18</sup>. La trascrizione, scrisse,

<sup>16</sup> I.I. Luzzati, *Della trascrizione. Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del Codice civile italiano*, 2 voll., Torino, 1874-1875. Lo cito, tuttavia, dal vol. I, *Atti soggetti a trascrizione (articoli 1932-33-34)*, della 3<sup>a</sup> ed., Torino, 1889, p. CVI.

<sup>17</sup> Id., vol. II, *Delle forme e degli effetti della trascrizione (articoli 1935-47)*, Torino, 1888, pp. 74-77.

<sup>18</sup> Gli articoli, già usciti sulla «Gazzetta del popolo», nn. 361 e 362, 1885; nn. 1, 3, 6, 8, 9, 15 e 16, 1886, furono ripubblicati in I.I. Luzzati, *Il progetto per la perequazione fondiaria e la legislazione civile sui beni immobili*, Torino, 1886. Li cito da quest'ultima edizione.

contenendo in germe i principi del sistema della iscrizione qual è in vigore nei paesi che legarono intimamente il catasto agli ordinamenti civili sulla proprietà, avrà servito di transizione ad uno stato più perfetto di diritto e avrà costituito un'utile applicazione della norma legislativa che consiglia, per evitare gravi perturbazioni d'interessi, la gradualità nelle riforme degli istituti civili.

Il Luzzati ritenne matura, dunque, la «creazione di un gran libro della proprietà fondiaria che, tenuto al corrente delle mutazioni, ed in costante corrispondenza coi registri catastali, dia lo stato civile della proprietà immobiliare». Le operazioni catastali di delimitazione, terminazione e rilevamento, che si sarebbero dovute avviare in applicazione della legge di perequazione, avrebbero fornito l'occasione per la formazione del libro, perché lo stesso fine tributario del catasto non sarebbe stato affidabile «se non è preceduto dall'accertamento del diritto, o se non avviene in confronto di chi sia o possa legalmente presumersi investito del diritto»<sup>19</sup>. L'istituzione dei libri avrebbe consentito che la formazione del catasto avvenisse in confronto dei veri proprietari dei fondi, e non dei meri possessori di fatto, come invece previsto dalla legge, affinché le operazioni di misurazione e terminazione dessero in qualunque tempo «un esatto rilevamento di mappa, corrispondente allo stato effettivo della proprietà»<sup>20</sup>.

La certezza risultante dal catasto sarebbe stata figlia, in altri termini, per il Luzzati, della istituzione dei libri fondiari, che a loro volta avrebbero dato certezza ai diritti reali immobiliari. I benefici di questo nuovo sistema, poi, non avrebbero tardato a riversarsi sul credito fondiario, particolarmente su quello agrario, così traducendosi in benefici per l'agricoltura, la quale – scriveva ancora il Luzzati – «abbisogna di mutui a buon mercato ed a lunga scadenza». Si sarebbe così posto un argine all'emigrazione ed allo spopolamento delle campagne, che colpiva specialmente «quella benemerita classe di proprietari agricoltori,

<sup>19</sup> *Ibidem*, pp. 26-32.

<sup>20</sup> *Ibidem*, pp. 36-40.

che è così tenacemente avvinta al principio di proprietà e che presenta garanzia di tanta resistenza alla diffusione delle idee sovversive dell'ordinamento sociale». Dalla abolizione del consenso traslativo e dalla adozione dei libri fondiari sarebbe derivato, cioè, in ultima analisi, un beneficio per la stessa stabilità dell'ordinamento e per l'ordine pubblico<sup>21</sup>.

Ma i catasti annunciati con la legge del 1° marzo 1886 cominciarono a farsi con i criteri indicati da quella legge, e cioè chiamando sui fondi i possessori materiali di essi, prescindendo dal titolo del possesso; la questione degli effetti civili era stata, infatti, rinviata dall'art. 8, come già detto.

Il Luzzati pubblicò, dunque, un altro lavoro, nel quale svolse considerazioni critiche contro questo modo di operare<sup>22</sup>. La decisione di anteporre la formazione delle mappe, fatte appunto chiamando sui fondi i possessori anziché i proprietari, alla formazione del registro dei proprietari, rischiava di rendere impossibile una qualche attribuzione di effetti giuridici probatori al catasto. Correggere un catasto non sarebbe stato semplice, e lo si sarebbe dovuto rifare daccapo («un catasto non si corregge, si rifà»), con enorme spreco di risorse. Era necessario invece – secondo il Luzzati – cogliere l'occasione per chiamare sul fondo i veri proprietari, e comunque per formare un registro di questi ultimi. Scartata, perché troppo macchinosa, l'idea di provocare dai proprietari dei fondi la presentazione dei titoli «coll'istituzione di tribunali appositi per verificarli, controllarli, dirimere le controversie cui dessero luogo, ecc.», egli propose di chiamare i proprietari a dichiarare pubblicamente quali fossero i loro fondi, «facendo decorrere a loro favore un termine di prescrizione su quella dichiarazione che sia rimasta incontestata». Il periodo di prescrizione avrebbe dovuto essere di dieci anni, così facendo applicazione dell'art. 2137 del codice civile – che, come si sa, prevedeva l'acquisto a titolo originario in capo a colui che, avendo acquistato un immobile in buona fede in forza di un titolo valido, avesse

<sup>21</sup> *Ibidem*, pp. 11-21.

<sup>22</sup> I.I. Luzzati, *Sugli effetti giuridici del catasto. Considerazioni e proposte*, Torino, 1889.

trascritto il titolo di acquisto e posseduto il bene per un decennio – con la sola differenza che «l’instestazione catastale sarebbe pareggiata ad un titolo trascritto, e terrebbe luogo del titolo». Dieci anni sarebbero stati un periodo congruo per consentire agli eventuali terzi aventi diritto di opporsi all’instestazione catastale facendo valere le proprie ragioni. In mancanza di opposizione nel decennio, la presunzione di proprietà in capo all’instestataro catastale sarebbe diventata assoluta ed invincibile. Si sarebbe formato così un registro catastale dei veri proprietari, convertibile in un libro fondiario a base reale. Nelle risultanze del catasto si sarebbe formata, in altri termini, «l’unica prova legale del diritto di proprietà». Soltanto le successive iscrizioni sul registro o sul libro fondiario avrebbero poi prodotto effetti traslativi del diritto di proprietà, perché la prescrizione acquisitiva sarebbe stata bandita dall’ordinamento civile<sup>23</sup>.

Quelle del Luzzati sono tesi che inducono ad ascrivere l’autore a quel contingente di giuristi italiani del secondo Ottocento che rivolse la sua attenzione al mondo di tradizione germanica, nel quale vide un’alternativa alla visione individualistica incarnata nel *Code Napoléon*; un mondo che, nella proprietà, vedeva non soltanto un diritto soggettivo privato, bensì un principio di ordine sociale e, nel trasferimento del dominio, un fatto che non poteva non assumere una veste formale e pubblica<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> *Ibidem*, pp. 1-28. Sempre al 1889 – precisamente all’8 gennaio di quell’anno – risale una conferenza tenuta dal Luzzati presso la Società degli ingegneri ed architetti di Torino, di cui si dà conto negli *Atti* della stessa (XXIII, 1889, pp. 7-8). Nella conferenza, il Luzzati espose le tesi dell’opera citata alla nota precedente. A conferma di come la formazione del catasto geometrico stimolasse da più punti di vista le innovazioni, esordì «ringraziando la presidenza pel cortese invito direttogli, tanto più in quanto egli trova difficile immaginare un argomento di pubblico interesse in cui le scienze matematiche e le giuridiche siano, come in quello della formazione di un catasto, chiamate a cooperare ad un intento comune».

<sup>24</sup> G. Alpa e M. Bessone, *Poteri dei privati e statuto della proprietà*, vol. II, *Storia, funzione sociale, pubblici interventi*, Padova, 1980, pp. 75-87; P. Grossi, *Scienza giuridica italiana. Un profilo storico (1860-1950)*, Milano, 2000, pp. 13-37; Id., *La cultura del civilista italiano. Un profilo storico*, Milano, 2002, pp. 15-34; G. Alpa, *La cultura delle regole. Storia del diritto civile italiano*, Roma-Bari, 2000, pp. 110-203.

Le tesi del Luzzati circa l'istituzione dei libri fondiari – poi concretizzatesi in una proposta di legge presentata alla Camera dei Deputati il 13 marzo 1894 – trovarono accoglimento, seppure con alcune differenze, in parte della dottrina che, negli stessi anni '80 dell'Ottocento, partecipò in prima persona ai lavori di formazione del Regolamento di esecuzione della legge di perequazione (Regolamento 2 agosto 1887, n. 4871).

Uno dei membri della Commissione reale incaricata della compilazione del Regolamento, Giorgio Curcio, invocò, in uno scritto del 1888 sulla legge di perequazione, l'istituzione del libro fondiario organizzato su base reale, che avrebbe dovuto esser conservato dall'autorità giudiziaria, sotto il controllo della quale avrebbero altresì dovuto essere posti gli uffici del registro e delle ipoteche. Anche secondo questo autore, cioè, il catasto non avrebbe potuto avere gli effetti probatori annunciati dall'art. 8 della legge dell'86 senza che prima fossero state apportate le convenienti modificazioni all'ordinamento civile. Sotto questo profilo, anche nel Curcio affiora la critica verso il principio del consenso traslativo, i cui mali non si era riusciti a sanare mediante l'istituto della trascrizione:

Il nuovo codice – scrisse il Curcio – tolse ogni fatto estrinseco materiale che pure era un avviso, e pel contratto proclamò bastare consenso, cosa e prezzo. La trascrizione fu un grande istituto, ma essa è richiesta non per la validità de' contratti, ma per mettere sull'avviso i terzi.

Per colpa del sistema della «clandestinità», cioè del valore traslativo del mero consenso, «colui che acquista un diritto immobiliare non è mai sicuro del fatto acquisto, perché se lo stesso diritto ha potuto essere da un proprietario di mala fede alienato precedentemente ad altri, il primo acquirente può rivendicarlo dal secondo». In questo quadro, l'istituto della trascrizione, destinato a rendere pubbliche le private contrattazioni, la cui esistenza «interessa ai terzi di conoscere, perché nelle relazioni giuridiche non sia sorpresa la loro buona fede», formava una sorta di «stato

civile della proprietà immobiliare, il quale fa riscontro allo stato civile delle persone», e tuttavia non era prevista per molte fattispecie, tra cui gli atti di acquisto *mortis causa* (successioni legittime e testamentarie). Il Curcio invocò, dunque, modificazioni nella legislazione sulla trascrizione, che la imponessero appunto anche per gli acquisti a causa di morte, ma soprattutto che la rendessero necessaria per il trasferimento dei diritti «tra le parti medesime»; vale a dire, modificazioni che, attribuendo alla trascrizione un valore costitutivo, conducessero, nei fatti, all'impianto dei libri fondiari della tradizione germanica<sup>25</sup>.

Le tesi del Luzzati trovarono accoglimento, inoltre, da parte di avvocati piemontesi che studiarono la questione degli effetti giuridici del catasto<sup>26</sup>, e si propagarono anche in altre regioni d'Italia<sup>27</sup>. Un'efficace sintesi di queste concezioni si trova nello scritto del Tiraboschi dedicato

<sup>25</sup> G. Curcio, *Sul riordinamento della imposta fondiaria. Commento teorico pratico alla legge 1° marzo 1886, al regolamento 2 agosto 1887 e alle leggi relative*, Roma-Torino-Napoli, 1888. Se queste erano le modificazioni da apportare nell'ordinamento civile affinché il catasto potesse avere effetti giuridici probatori, il Curcio, come poi il Luzzati, fu molto scettico sulle possibilità di convertire in futuro ai fini probatori un catasto che nasceva per soli fini fiscali.

<sup>26</sup> E. Camussi, *Proposta e relazione sulla possibilità di rendere probatorio il nuovo catasto formato in base alla legge 1° marzo 1886*, Torino, 1889. L'avvocato Eugenio Camussi fu membro della Commissione incaricata di studiare gli effetti giuridici del catasto in relazione al credito fondiario erogato dalle Opere pie di S. Paolo di Torino (cfr. Luzzati, *Sugli effetti giuridici del catasto*, cit., p. 37).

<sup>27</sup> E. Bruni, *Il nuovo catasto italiano*, Milano, 1893, pp. 8-15. Di origini salentine, Enrico Bruni esercitò la professione forense e pubblicò diversi scritti, specialmente in materia di finanza pubblica. Si mostrò particolarmente sensibile all'influenza delle dottrine socialiste nel diritto privato. Su di lui, si veda A. Trombetta, *Bruni, Enrico*, in *DBGI*, vol. I, p. 348. In linea con le tesi filogermaniche del Luzzati, si veda, altresì, G. Cannada-Bartoli, *Il catasto dell'imposta fondiaria. Studio di economia e legislazione*, Napoli, 1890. Anche il C.B., napoletano, era avvocato, oltre che professore pareggiato di diritto civile nell'Ateneo partenopeo. Posizione analoga assunse anche E. Viglieri, *Considerazioni sul catasto probatorio*, S. Pier d'Arena, 1895; Id., *Catasto probatorio. Appunti*, Oneglia, 1908 (riedizione dello scritto del 1895, con lievissime varianti). Anche Ettore Viglieri era avvocato.

a *Catasto e trascrizione*, apparso nel 1894<sup>28</sup>. La proprietà privata immobiliare – si legge nella lunga introduzione al testo – «forma nel suo complesso il territorio nazionale, ed è un coefficiente di conservazione e d'ordine». Essa

non è completa senza il concorso di questi due elementi: l'elemento individuale, che rappresenta il principio di libertà, in quanto la proprietà si può considerare come la libertà della persona applicata alle cose; e l'elemento sociale, che rappresenta il principio d'ordine, e si esplica mediante l'azione moderatrice dello Stato, il quale è o dovrebbe essere il rappresentante dell'interesse generale.

Questo secondo elemento, prosegue il Tiraboschi:

di ragion sociale, trascurato dalle vigenti legislazioni in omaggio all'erroneo concetto che voleva ridurre la missione dello Stato ad una funzione meramente negativa, è il necessario correttivo delle libertà e delle proprietà individuali, e segna il principio di una nuova fase nella evoluzione storica del diritto<sup>29</sup>.

La questione della funzione sociale della proprietà, che già in questi anni dell'Ottocento si affaccia nelle riflessioni della dottrina civilistica italiana, fu dunque il terreno nel quale maturarono le proposte di riforme tendenti ad instaurare in Italia i libri fondiari, e a formare, così, un vero e proprio stato civile della proprietà privata<sup>30</sup>.

#### 4. *Il rifiuto degli «istituti macchine»: Assuero Tartufari*

L'idea di introdurre in Italia il sistema tavolare, superando così il principio del consenso traslativo abbracciato dal codice del 1865 sull'esempio di quello napoleonico, fu avanzata, dal Luzzati – come già detto – fin dalla prima edizione del commento alle disposizioni del codice in

<sup>28</sup> O. Tiraboschi, *Catasto e trascrizione*. Studio, Roma, 1894.

<sup>29</sup> *Ibidem*, pp. V-XXIV.

<sup>30</sup> In tema, pare quasi scontato il rinvio a S. Rodotà, *Il terribile diritto*. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni, 3<sup>a</sup> ed., Bologna, 2013.



materia di trascrizione (aa. 1874-1876). Contro la proposta dell'avvocato piemontese si scagliò, usando toni di polemica veemente, il marchigiano Assuero Tartufari, in uno scritto del 1876 apparso nell'«Archivio giuridico»<sup>31</sup>.

Anche nel Tartufari ricorre il motivo del legame stretto tra sistema di trasmissione del dominio, sviluppo del credito fondiario e prosperità economica dell'Italia. L'impostazione di fondo è però opposta a quella del Luzzati. Infatti, per il Tartufari, il sistema di pubblicità nella trasmissione del dominio non interessa «direttamente e principalmente» l'ordine pubblico, bensì «principalmente il favore degli interessi privati, i quali poi indirettamente refluiscono al miglioramento dell'ordine pubblico». Il sistema italiano della trascrizione, perciò, «abbandonando il sistema economico al suo spontaneo svolgimento, lo favorisce indirettamente e senza indebita ingerenza, e lascia l'iniziativa privata di gettare le fondamenta del credito, porgendole mezzi adeguati all'uopo».

Il Tartufari vide, al contrario, nel sistema tavolare, il grave vizio di risolversi in un sistema centralizzato che, volendo controllare dall'alto l'andamento delle operazioni economiche, come se ad esse fosse direttamente connesso un interesse pubblico, finiva, a suo giudizio, col soffocare l'iniziativa dei privati, cioè dei soli soggetti davvero interessati, almeno in prima battuta, alla situazione del dominio. Il Tartufari si professò dunque nemico, in generale, degli «istituti macchina», al novero dei quali andava appunto ascritto, secondo il suo giudizio, il sistema tavolare. E riferendosi direttamente a quest'ultimo fece «plauso» al legislatore italiano «di non averlo seguito»; professandosi «nemico dei sistemi troppo compassati e meccanici, che scemano sempre la libertà dei cittadini, che alla loro attività

<sup>31</sup> A. Tartufari, *Della trascrizione*, in «Archivio giuridico», XVIII, 1876, pp. 411-450. Il Tartufari, nativo di Macerata, insegnò diritto romano nell'Ateneo di quella città dal 1847 al 1861, ed esercitò la professione forense dal 1851 fino allo stesso anno 1861, quando entrò in Magistratura. In seguito, fu deputato per la destra (1882-1886). Si veda, su di lui, A. Meniconi, *Tartufari, Assuero*, in *DBGI*, vol. II, p. 1944.

e solerzia surrogano la provvidenza della pubblica autorità», dichiarò apertamente: «preferisco il sistema latino».

Lo sviluppo del credito fondiario non dipendeva – proseguiva il ragionamento del maceratese – dall’esistenza di una macchina burocratica che offrisse certezza dei domini, bensì dal fatto che esistessero nell’ordinamento strumenti – e in quello italiano ve ne erano, a cominciare appunto dalla trascrizione – i quali consentissero agli interessati, «mercé di opportune e diligenti ricerche, conoscere appresso di chi sia o debba considerarsi che sia la proprietà, non che le sue frazioni o diritti reali, e le mutazioni e le vicende alle quali soggiacciono». Il credito fondiario, inoltre, richiedeva che «ove le suddette ricerche non possano approdare, la buona fede degli acquirenti diritti e garanzie sulla proprietà immobiliare sia largamente protetta». Non era però compito dell’autorità pubblica spingersi fino a dare certezza dei diritti di chicchessia. Si trattava, infatti, di una certezza avente rilevanza eminentemente privata, e solo indirettamente pubblica. La pubblica autorità avrebbe soltanto dovuto porre a disposizione dei privati «i mezzi per proteggersi da se medesimi. È tutto quello che può desiderarsi – concluse il Tartufari – e nessuno può menar lamento di essere stato tratto in inganno, senza che lo abbia da attribuire a propria colpa».

Quella del Tartufari, in definitiva, fu una posizione agli antipodi rispetto a quella del Luzzati. Convinto della rilevanza eminentemente privata dello stato giuridico del dominio, ritenne sufficiente allo sviluppo economico che il sistema giuridico mettesse «ognuno sulla retta via, per ire in cerca di tutti gli opportuni elementi del credito e rinvenirli senza troppo disagio». I benefici per l’ordine economico sarebbero venuti come effetto indiretto della diligenza prestata dai contraenti privati nello svolgimento delle loro contrattazioni. Su queste premesse, l’avvocato marchigiano si oppose anche alla estensione della trascrizione agli acquisti *mortis causa* (perché questi ultimi non realizzano un passaggio di proprietà, essendo quella dell’erede continuazione della persona del *de cuius*) ed ai negozi di mero accertamento (i quali – scrisse – «se veramente sono tali, non produrranno

alcuna mutazione nello stato della proprietà e dei diritti immobiliari»).

In definitiva, Assuero Tartufari fu strenuo difensore dell'individualismo di marca liberale – la sua fu una posizione tra le più nette in questo senso – e, perciò, di converso, un dichiarato nemico della formazione di quello «stato civile della proprietà» verso il quale, come si è visto, parte della dottrina del tempo, cogliendo l'occasione delle discussioni su trascrizione e riforma catastale, sembrava tendere.

##### 5. *Procedere «col piede di piombo»: Aronne Rabbeno*

Una proposta analoga a quella del Luzzati del 1889 sull'applicazione della prescrizione acquisitiva alle intestazioni catastali – onde renderle inoppugnabili in mancanza di opposizione nel termine di dieci anni – ricorre anche nella relazione che Secondo Frola – membro anch'egli del ceto forense piemontese, avendo esercitato la professione di avvocato a Torino, sua città natale, negli anni giovanili, prima di assumere diverse cariche istituzionali<sup>32</sup> – presentò come membro della Sottocommissione incaricata di studiare gli effetti giuridici del catasto<sup>33</sup>. Anche il Frola deplorò

<sup>32</sup> G. Kuck, *Frola, Secondo*, in *DBI*, vol. L, 1998, pp. 592-593.

<sup>33</sup> S. Frola, *Il catasto nei suoi effetti giuridici e conseguenti riforme nella legislazione civile*, Roma-Torino-Napoli, 1888. La relazione fu pubblicata nel testo originale l'anno seguente (S. Frola, *Relazione della sotto-commissione reale istituita con decreto dell'11 marzo 1886 sulla determinazione degli effetti giuridici del catasto e sulle conseguenti riforme nelle legislazione civile*, Roma, 1889). La Sottocommissione era stata nominata, a sua volta, dalla Commissione reale incaricata di scrivere il Regolamento di esecuzione della legge di perequazione. Quest'ultima, però, aveva toccato soltanto di striscio la questione degli effetti giuridici del catasto, ritenendo l'argomento «riserbato ad una legge ulteriore», sicché «la Commissione ritenne sufficiente di riportare nel regolamento le parole stesse dell'articolo della legge» (L.G. De Cambray Digny, *Relazione sul progetto di regolamento per l'applicazione della legge 1° marzo 1886, n. 3682, compilato dalla Commissione reale, istituita con decreto reale 11 marzo 1886*, Roma, 1887). Il Regolamento 2 agosto 1887, n. 4871, di esecuzione della legge 1° marzo 1886, n. 3682, non dettò regole nuove rispetto alla questione degli effetti probatori del catasto.

la scelta del legislatore di chiamare sui fondi i possessori anziché i veri proprietari, perché, così facendo, un catasto che fornisse certezza circa i diritti dei proprietari – sostenne – «non potrebbe esser stabilito». La legge sugli effetti civili del catasto, annunciata nell'art. 8 di quella di perequazione del 1° marzo 1886, avrebbe potuto, al più, assegnare al catasto forza probatoria nelle liti possessorie. Un effetto petitorio lo avrebbe potuto ottenere, l'intestazione catastale, soltanto prevedendo che per effetto del decorso del tempo la presunzione di proprietà discendente dall'intestazione catastale diventasse definitiva. Il catasto, cioè – sostenne il Frola come il Luzzati – «dovrà far fede a favore di colui che vi è iscritto, salvo prova in contrario, ed eccettuati i casi di nullità del titolo in virtù del quale l'iscrizione è stata effettuata». Decorsi dieci anni dalle operazioni di delimitazione e terminazione, si sarebbe potuto «senza offendere i principii di diritto e gli interessi dell'economia nazionale» sottoporre il vero proprietario «ad una perenzione di ogni sua pretesa, così come avviene per la prescrizione decennale a favore di chi ha trascritto il proprio titolo di acquisto»<sup>34</sup>.

A differenza però di quanto sostenuto dal Luzzati, il Frola ritenne inapplicabile in Italia il sistema tavolare, giudicandolo poco adatto alla situazione di grande frazionamento nella quale si trovava la proprietà fondiaria nella penisola. Sugerì, allora, di rendere obbligatoria la trascrizione – anziché facoltativa, come era, trattandosi di un onere nell'interesse del trascrivente – e di estenderne l'ambito applicativo agli acquisti *mortis causa*, nonché agli atti di accertamento e, in generale, «ad ogni atto che induca mutazione nelle condizioni di una proprietà»<sup>35</sup>.

Seppure con alcune modifiche da introdursi nella normativa vigente, la soluzione proposta dalla Sottocommissione di cui faceva parte il Frola si inserì, perciò, nel quadro del codice civile vigente, che faceva perno sul principio del consenso traslativo. Questa soluzione, che si sostanzialmente, nella pratica, in una serie di miglioramenti da apportare

<sup>34</sup> S. Frola, *Il catasto nei suoi effetti giuridici*, cit., pp. 7-54.

<sup>35</sup> *Ibidem*, pp. 55-94.

all'istituto della trascrizione disciplinato dal codice, fu, tra coloro che dibatterono in quegli anni intorno agli effetti giuridici del catasto, la più seguita.

Su posizioni simili si attestò Camillo Bertolini, il quale, pur convenendo sulla necessità di istituire in Italia uno «stato civile della proprietà immobiliare», ritenne inopportuno l'impianto dei libri fondiari, insistendo piuttosto sulla necessità di ampliare l'ambito applicativo della trascrizione agli acquisti *mortis causa*, nonché ai negozi tra vivi aventi natura dichiarativa (sentenze, transazioni, divisioni)<sup>36</sup>.

Soluzioni analoghe furono proposte da Giuseppe Mirabelli. Anche per questo autore, scopo essenziale del sistema di pubblicità attuato con la trascrizione era la certezza della titolarità del dominio, a sua volta fondamento dello sviluppo del credito fondiario<sup>37</sup>. Il Mirabelli tornò sull'argomento in una conferenza tenuta nel 1895 al Circolo giuridico di Napoli<sup>38</sup>, ribadendo la sua avversione per il sistema tavolare, e suggerendo di estendere la trascrizione agli acquisti per causa di morte ed ai negozi dichiarativi. Si sarebbero poi dovuti unificare – come già proposto dagli altri autori esaminati – gli uffici del registro, del catasto e della conservazione delle ipoteche. Quest'ultima operazione, tra l'altro, facilitando la

<sup>36</sup> C. Bertolini, *Dei registri censuarii, di ipoteche e di trascrizione*, in «Archivio giuridico», XVIII, 1877, pp. 362-375. Indispensabile sarebbe stato però, anche per il Bertolini, unificare gli uffici della conservazione delle ipoteche, dei registri immobiliari e dei registri censuari, «potendo soltanto da tale unione conseguirsi lo specchio fedele dei diritti di proprietà immobiliare e degli altri diritti reali relativi».

<sup>37</sup> G. Mirabelli, *Dei principii fondamentali dell'istituto della trascrizione secondo il Codice civile italiano e delle conseguenze che ne derivano*, estr. da «Archivio giuridico», XXXVII, fasc. 1-2, 1886. Giuseppe Mirabelli esercitò la professione di avvocato, a Napoli, dal 1849 al 1860. Prima e dopo, operò come magistrato (A. Meniconi, *Mirabelli, Giuseppe*, in *DBGI*, vol. II, pp. 1353-1354).

<sup>38</sup> G. Mirabelli, *Dei miglioramenti da doversi arrecare al sistema della trascrizione, e dei vantaggi che si possono ritrarre dal catasto novello*, conferenza letta nella tornata del 17 febbraio 1895, Napoli, 1895. Quanto agli effetti giuridici del catasto, il M. accennò, in quest'ultimo scritto, alla fioritura di studi in materia occasionata, fino a quel momento, dall'art. 8 della legge di perequazione, «né pare – osservò – che gli studii siano ancora maturi» (si noti che scriveva nel 1895).

registrazione dell'atto, avrebbe contribuito alla realizzazione della agognata continuità delle trascrizioni<sup>39</sup>.

Altri ancora, infine, come il meridionale Achille Rosalba – che vantava il titolo di avvocato, ma che fece parte, fin dal 1861, dell'organico del personale finanziario del Regno – si limitarono a svolgere il concetto del catasto probatorio, che «dovrebbe costituire la prova legale della proprietà, per modo che se anche il proprietario smarrisse i suoi titoli, avrebbe nel catasto la prova legale contro la quale non sarebbe ammessa prova veruna»; senza però affrontare il problema di come ottenere tale risultato, cioè senza suggerire alcuna riforma da apportare all'ordinamento civile<sup>40</sup>.

Si trattò, in sintesi, di posizioni intermedie tra quelle radicalmente filogermaniche (tendenti a stravolgere il sistema, eliminando il principio del consenso traslativo) e quelle filofrancesi più integraliste (tendenti invece a conservare *in toto* il sistema in essere).

Tra queste posizioni mediane, menzione particolare meritano le tesi di Aronne Rabbeno, avvocato di Reggio Emilia.

Entrato in vigore il testo unico del 2 febbraio 1885 sul credito fondiario, il Rabbeno pubblicò su di esso un *Manuale*<sup>41</sup>, nel quale evidenziò come la prima condizione «giuridica» per il proliferare del credito fondiario fosse che il proprietario potesse «in modo facile ed ineccepibile provare la proprietà e libertà» dei beni immobili che offriva in garanzia del prestito. Conseguentemente, il credito fondiario

tanto maggiormente ha modo di svilupparsi e prosperare in paese, quanto più spedito, più sicuro è il sistema in esso adottato per la costituzione della proprietà immobiliare e delle limitazioni, onde può essere colpita per fatto dell'attuale e dei precedenti possessori.

<sup>39</sup> Tema, questo, dibattutissimo in dottrina e giurisprudenza fin dagli albori dell'istituto, e rimasto però irrisolto fino al codice civile del 1942 (F. Roggero, *La trascrizione immobiliare nella giurisprudenza del secolo XIX*, cit.).

<sup>40</sup> A. Rosalba, *La legge del 1 marzo 1886 relativa al nuovo catasto spiegata ai contribuenti*, Napoli, 1886.

<sup>41</sup> A. Rabbeno, *Manuale del credito fondiario sul testo della legge 22 febbraio 1885*, Torino, 1886.

Ebbene, prosegue il suo ragionamento il Rabbeno:

a raggiungere questo scopo, il mezzo migliore è la pubblicità generale dei domini, cioè l'iscrizione obbligatoria nei registri pubblici dello stato giuridico dei singoli possessori e delle mutazioni e limitazioni che in essi possono occorrere.

Tale sistema di pubblicità si giustificava – a suo dire – sulla considerazione che la proprietà immobiliare, nel momento in cui diventa garanzia del credito, cessa di avere una rilevanza soltanto privata, per assolvere a funzioni che sono di «utilità generale»; appunto perché la proprietà acquista rilevanza per i terzi creditori che intendano costituire un'ipoteca su di essa, e perché, a cascata, dalla certezza del dominio per i terzi dipende lo sviluppo generale del credito, e dunque dell'economia nazionale. Su queste premesse, il Rabbeno invocò, allora, l'estensione della trascrizione agli acquisti *mortis causa*, onde perfezionarne il regime. Ma poiché essa stava a presidio di interessi che, sebbene non si esaurissero nella sfera giuridica del disponente, mantenevano pur sempre natura privata, non ritenne opportuno prendere posizione circa l'opportunità di passare, anche in Italia, al «sistema tabellario»<sup>42</sup>.

Quest'ultimo sistema fu, in seguito, decisamente respinto dal Rabbeno in uno scritto appositamente dedicato all'illustrazione della legge di perequazione e del connesso Regolamento di esecuzione<sup>43</sup>. Per procedere alle riforme al codice

<sup>42</sup> *Ibidem*, pp. 15-18.

<sup>43</sup> A. Rabbeno, *Perequazione fondiaria. Testo della legge 1° maggio 1886, n. 3682 e regolamento 2 agosto 1887, n. 4871*, 2<sup>a</sup> ed., Verona-Padova, 1887. La 1<sup>a</sup> ed. è del maggio dello stesso anno (Id., *Manuale della perequazione fondiaria giusta la legge 1° marzo 1886 sul riordinamento della imposta fondiaria e studi sul catasto giuridico probatorio*, Verona-Padova, 1887). La nuova edizione, dalla quale ho preso le citazioni, tiene conto del Regolamento del 2 agosto. Il prolifico avvocato emiliano – che tra l'altro fu autore di diversi scritti sul diritto forestale, agrario, civile – pubblicò, nello stesso 1887, e sempre con riguardo al catasto, un breve opuscolo *Sulla opportunità di un insegnamento speciale di legislazione catastale nelle università e nelle scuole di applicazione*. Cenni, Reggio Emilia, 1887, nel quale auspicò l'istituzione di un insegnamento catastale distinto da quelli giuridici ed economici.

civile annunziate dall'art. 8 della legge sulla perequazione fondiaria, al fine di attribuire forza probatoria al catasto, piuttosto che spingersi ad adottare *sic et simpliciter* il sistema tavolare, «converrà – affermò il Rabbeno – procedere, come si suol dire, col piede di piombo». Una riforma che avesse introdotto il sistema dei libri fondiari sull'esempio dei paesi germanici d'oltralpe – seppure analizzata a fondo dal Rabbeno con ampi riferimenti comparatistici alla legislazione del Cantone di Vaud, della Prussia, dei vari Stati della Germania – non era necessaria. Non serviva, cioè, stravolgere dalle fondamenta il sistema italiano, derivato da quello francese, della trasmissione dei diritti immobiliari.

Secondo il mio debole avviso – sostenne piuttosto il Rabbeno – non vi sono che talune disposizioni che si riferiscono alla trascrizione che reclamano qualche ritocco e forse qualche nuova disposizione converrà aggiungere per completare lo istituto e renderlo omogeneo ed armonico col catasto che si sta compiendo, ed adatto meglio che ora nol sia alle funzioni che si richiedono pel credito fondiario.

Si trattava, in particolare, di estendere la trascrizione agli acquisti per causa di morte, nonché di unificare materialmente «in un solo edificio» gli uffici della conservazione delle ipoteche, dei registri immobiliari e dell'imposta di registro. A questi uffici se ne sarebbe dovuto aggiungere un altro, che il Rabbeno chiamò di «controllo», il quale avrebbe dovuto coordinarli.

Cotale ufficio di controllo – scrisse l'avvocato emiliano – dovrebbe potere confrontare le risultanze del catasto geometrico parcellario; leggere nei registri di conservazione la storia dei passaggi di proprietà; verificare negli uffici ipotecari i risultamenti delle iscrizioni e trascrizioni e rilasciare un estratto solo dal quale tutto con certezza giuridica emergesse.

Il tutto sarebbe stato funzionale, naturalmente, alle esigenze del credito fondiario, e dunque all'economia del paese. Tanto che il Rabbeno raccomandò che ai «sommi civilisti», che si sarebbero occupati di studiare le riforme,



si affiancassero «esperti economisti, conciossiaché ora nella compagine sociale sono le scienze economiche che esercitano la loro influenza con un indiscutibile primato nelle scienze d'ogni ordine morale».

Tutto compreso, si trattò, anche nel caso del Rabbeno, di una tesi fundamentalmente conservatrice, sebbene temperata da alcune proposte volte a semplificare il sistema vigente. Se proprio si doveva guardare fuori dai confini italiani e prendere esempio da altre esperienze, un modello non disprezzabile sembrò, al Rabbeno, quello ideato da Robert Torrens e vigente in Australia. Esso consisteva nell'espore il titolo alle contestazioni degli interessati, in mancanza delle quali esso sarebbe diventato definitivo; in un sistema, cioè, non molto diverso da quello che già il Rabbeno aveva auspicato nello scritto sul credito fondiario<sup>44</sup>.

Del resto, il Rabbeno, nel suo commento alla legge di perequazione, si professò apertamente legato al codice civile napoleonico, che considerava erede della tradizione del diritto romano, e quindi anche al codice civile unitario, «al quale – confessò – più si avanzarono i miei anni di esercizio di avvocato più mi affezionai».

La posizione dell'avvocato Aronne Rabbeno e degli altri autori di cui si è parlato in quest'ultimo paragrafo – che sembra essere quella maggioritaria nel panorama dei pratici del tempo – fu quella di conservatori fedeli alla tradizione liberale napoleonica espressa nella assolutezza del dominio privato e nella efficacia traslativa del consenso, quali manifestazioni della libera iniziativa individuale. Questi autori, però, preoccupati per le sorti economiche dell'Italia, discutendo intorno alla necessità di dotare il paese di un catasto giuridico probatorio, si sforzarono di precisare l'architettura

<sup>44</sup> Va anche considerato che, nel sistema Torrens, gli atti erano tutti scritti dalle parti, senza cioè bisogno di notai, con evidenti vantaggi in termine di speditezza, e perciò di ulteriore efficienza dell'intero sistema economico. L'applicazione del sistema Torrens avrebbe decretato – è vero – «la sentenza di morte dei notai e degli uomini di legge». Tuttavia, si chiese il Rabbeno: «è questo un male? Chi scrive nol crede, sebbene sia un avvocato procuratore esercente» (A. Rabbeno, *Perequazione fondiaria*, cit., pp. 299-329).

normativa della pubblicità immobiliare, specialmente suggerendo miglioramenti ed ampliamenti dell'ambito applicativo della trascrizione, senza però mai accettare il passaggio ad un sistema di pubblicità costitutiva.

In questo modo, se pure non riuscirono nell'intento di dotare il catasto di effetti probatori<sup>45</sup>, essi contribuirono, però, al lento processo di palingenesi della trascrizione, la quale, nata con caratteri soltanto privatistici, e pur senza mai assurgere a requisito necessario per il trasferimento dei diritti reali tra le parti, andò man mano assumendo – specialmente quando, nel codice civile del 1942, le istanze della dottrina furono recepite dal legislatore, che prevede la trascrivibilità delle sentenze (art. 2643, n. 14 e art. 2651), delle divisioni (art. 2646), dell'accettazione di eredità e dell'acquisto di legato (art. 2648), enunciando soprattutto, più in generale, il principio di continuità (art. 2650) – quelli di una sorta di anagrafe della proprietà privata.

<sup>45</sup> Come è noto, il dibattito intorno agli effetti giuridici probatori del catasto non portò a nulla. La legge annunciata dall'art. 8 di quella di perequazione del 1° marzo 1886 non fu mai adottata. Già nel 1885 l'aveva subodorato il Cencelli-Perti, che aveva visto nell'art. 8 del disegno di legge di perequazione un rimandare la questione «alle calende greche» (A. Cencelli-Perti, *La forma del catasto*, cit., p. 89). Nel 1912, Camillo Bertelli scrisse che, verosimilmente, a quel tempo, della legge invocata con l'art. 8 di quella di perequazione del 1886, era «omai stato deposto il pensiero» (C. Bertelli, *Trattato teorico-pratico della conservazione del catasto*, Torino, 1912, pp. 295-296). Dei possibili effetti giuridici probatori del catasto si discusse ancora negli anni '30 del Novecento, quando ormai le operazioni catastaliolgevano al termine. Si disse, in quegli anni, che la deplorabile mancanza della legge sugli effetti giuridici, «legge che non è mai venuta», aveva reso gli effetti giuridici del catasto «non solo nulli, ma negativi», e che proprio questa situazione – che il sistema della trascrizione non aveva contribuito a risolvere – faceva sì che il credito fondiario fosse «nei paesi latini, in assoluta decadenza» (G. Cecere, *Registro, catasto e trascrizione. Appunti critici di diritto finanziario*, Roma, 1933). Si veda, altresì, *L'istituzione del catasto probatorio in Italia*, Roma, 1938, dove si invocava ancora l'istituzione generalizzata, in Italia, dei libri fondiari.