



TRIBUNALE DI COMO

Sezione Prima Civile

R.G. n. 1768/2019

In composizione collegiale, in persona dei Giudici

Dott.ssa Paola Parlati - Presidente

Dott. Marco Mancini – Giudice

Dott. Alessandro Petronzi – Giudice relatore est.

sciolta la riserva che precede, letti gli atti e i verbali di causa, sentiti i procuratori delle parti all'udienza del 26.06.2019,

preso atto del parere del P.M., favorevole all'accoglimento del reclamo

PREMESSO CHE:

Con il presente reclamo, | i si duole della apposizione da parte del Conservatore dei RR.II. di Como della riserva ai sensi dell'art. 2764 *bis* c.c. alla trascrizione della sentenza n. 1267/2018 pronunciata dal Tribunale di Como in data 3.09.2018, che aveva accertato e dichiarato che è proprietaria della strada sita sul Comune di Como. Sez.

per l'effetto dichiarato l'inefficacia nei confronti dell'attrice dell'atto di donazione in data 24.10.2001, stipulato tra dell'atto istitutivo del Trust Nerina del 26.06.2009 e dell'atto di compravendita del 20.11.2002, stipulato da in qualità di Trustee del trust Nerina e Santa Monica s.r.l.

Più in particolare, la reclamante ha esposto che:

- a) poiché la strada oggetto della suddetta sentenza insisteva su porzioni dei mappali 5774, 1065 e 1853, si era reso necessario procedere al frazionamento dei suddetti mappali al fine di identificare catastalmente la strada di proprietà della signora , onde operare la trascrizione della sentenza;
- b) successivamente al deposito della suddetta sentenza, la odierna reclamante aveva proceduto a far eseguire il frazionamento delle porzioni dei mappali 1065 e 1853, all'esito del quale, il mappale 1065 era stato frazionato nel sub a. poi

identificato in via definitiva con il mappale 10216 (di proprietà del Trust Nerina) e nel sub b (ovvero la porzione di proprietà _____). poi identificato in via definitiva con il mappale 10217, mentre il mappale 1853 era stato frazionato nel sub a, poi identificato in via definitiva con il mappale 10218 (di proprietà

S.r.l.) e nel sub b (ovvero la porzione di proprietà Pisani Dossi), poi identificato in via definitiva con il mappale 10219;

c) il Conservatore dei RR.II. di Como aveva acconsentito alla trascrizione della sentenza solo con la riserva di cui all'art. 2764 *bis* c.c. ritenendo non correttamente individuati i dati catastali, siccome definiti solo in via postuma rispetto alla pubblicazione della sentenza, e dunque non esattamente coincidenti con quelli richiamati nel titolo stesso;

d) la prospettazione del Conservatore sarebbe erronea in quanto risulta documentalmente provato, sulla scorta del frazionamento effettuato, il collegamento esistente tra gli attuali identificativi catastali dell'oggetto della sentenza (una strada) e quelli richiamati nella sentenza stessa.

L'ufficio della Conservatoria dei RR.II., con memoria depositata in data 24.06.2019, ha reiterato le criticità che avevano indotto l'Ufficio a trascrivere con riserva, sottolineando l'incongruenza tra i dati relativi agli immobili indicati nella sentenza e quelli riportati nella nota di trascrizione, ed evidenziando come tale discrepanza determinasse il venir meno del requisito della certezza, richiamato nell'art. 2665 c.c., così da impedire l'accertamento della corrispondenza tra gli immobili catastalmente individuati nel frazionamento postumo e quelli oggetto della pronuncia giudiziale.

OSSERVATO CHE

Il reclamo è fondato e merita accoglimento per le ragioni di cui appresso.

La costante interpretazione giurisprudenziale degli artt. 2659 e 2665 c.c., è granitica nel concludere che, per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali dell'atto ed i beni ai quali esso si riferisce, in maniera che non sia nemmeno necessario esaminare il contenuto del titolo, il quale, insieme con la nota, viene depositato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (*ex pluribus*, Cass. n. 18892/2009, n. 18892; Cass. n. 10774/1991; Cass. n. 14440/2013).

In particolare, in virtù del richiamo alle indicazioni richieste dall'art. 2826 c.c., contenuto nell'art. 2659 c.c., comma 1, n. 4, alla nota di trascrizione è attribuita la funzione di consentire la inequivoca individuazione (oltre che del titolo trascritto e dei suoi estremi soggettivi, altresì) dei beni cui il titolo si riferisce, compresi proprio i dati di identificazione catastale, come espressamente voluto dalla L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 13 (Cass. n. 16853/2005; Cass. n. 5002/2005; Cass. n. 368/2005).

La giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di occuparsi dell'ipotesi in cui i beni ai quali si riferisce la trascrizione siano in corso di accatastamento (Cass. n. 21115/2015) ovvero siano stati interessati da denuncia di variazione, ritenendo a tal fine sufficiente anche la sola indicazione "del numero ed anno del protocollo....della variazione".

In questa prospettiva, si è anche affermato che (Cass. n. 11687/2018) riguardo ai fabbricati per i quali sia stata presentata una denuncia di variazione e che non abbiano ancora ottenuto l'identificazione catastale definitiva, ai fini della validità della trascrizione non occorre che la nota riporti i dati catastali con cui l'immobile era individuato nella precedente formalità, ma è sufficiente che essa indichi il numero e l'anno di protocollo della suddetta denuncia di variazione, essendo anche possibile inserire nella parte libera della nota di trascrizione informazioni pure diverse dagli identificativi catastali (essenzialmente allorché tali dati non si rivelino idonei, come quando la porzione immobiliare non sia ultimata o non risulti ancora censita o frazionata in catasto), che possano tuttavia rivelarsi utili, in un regime di pubblicità immobiliare su base personale, ai fini dell'opponibilità a terzi, nonché della validità della formalità eseguita, in maniera da far prevalere le esigenze della circolazione rispetto a quelle, pure rilevanti, della compiuta identificazione dei cespiti.

Da tali pronunzie è dato ricavare, quanto meno in maniera implicita, che, in presenza di procedure di modificazione dei dati catastali, ben potrebbe supplire alla necessità di identificazione del bene nella nota anche il richiamo ai precedenti dati catastali, in quanto dagli stessi, una volta assegnati i dati frutto della variazione, è possibile ricostruire la storia catastale del bene, e procedere all'identificazione del cespite interessato dalla formalità, non già in base ad elementi estrinseci, ma sulla scorta degli stessi dati emergenti dalla nota (Cass. 4842/2019).



Sulla scorta di tali principi, la giurisprudenza riconosce che la finalità dei dati catastali, avuto riguardo al regime pubblicitario, è legata ad una esigenza puramente descrittiva delle entità immobiliari, che può essere comunque assicurata da ogni utile elemento, da indicarsi nella nota di trascrizione, idoneo ad identificare compiutamente, e senza alcun margine di incertezza, per quel che qui interessa, l'oggetto della pubblicità immobiliare.

Il dato catastale, in altre parole, lungi dall'essere una entità fissa ed immutabile, ma degradando a mero elemento puramente descrittivo del bene, può subire nel tempo quelle variazioni che rispecchiano la evoluzione dei traffici giuridici, e che, se compiutamente ed in maniera non equivoca ricostruite nella nota di trascrizione, non possono ostacolare la corretta esplicazione del regime pubblicitario di opponibilità ai terzi.

Applicando tali principi al caso di specie, erroneo si appalesa il richiamo all'art. 2665 c.c. da parte dell'ufficio del Conservatore dei RR.II., evidentemente declinato nella sua applicazione pratica con una certa rigidità, cioè postulando la necessaria ed immutabile sovrapposizione del dato catastale, inteso in termini puramente numerici, richiamato in sentenza con quello richiamato nella nota di trascrizione, senza ammettere la possibilità per la parte richiedente la trascrizione di documentarne il mutamento.

E però tale norma si limita a stabilire che: *“L'omissione o l'inesattezza di alcuna delle indicazioni richieste nelle note menzionate negli articoli 2659 e 2660 c.c. non nuoce alla validità della trascrizione, eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto o, rispettivamente, la sentenza o la domanda”*. In altre parole, la stessa norma ammette addirittura la mancanza (oltre che la non esatta indicazione) di uno degli elementi previsti (limitando l'analisi alla trascrizione) dall'art. 2659 c.c., ma relegando la sanzione della invalidità della trascrizione solo a quelle ipotesi limite ove tali carenze comportino incertezza sulle persone, sui beni o sul rapporto giuridico. In tutti gli altri casi, invece, in cui, anche sulla scorta di ogni altro utile elemento desumibile dalla nota di trascrizione, non si ponga una questione di incertezza sul rapporto, sui beni o sulle persone, non vi è spazio per la invalidità della trascrizione, con la conseguenza che è preciso obbligo del Conservatore di operare la pubblicità richiesta.

Nel caso di specie, la parte reclamante ha ampiamente documentato, attraverso le produzioni documentali, già fornite a corredo della richiesta di



trascrizione al Conservatore, che vi è totale continuità tra i beni catastalmente individuati a seguito del frazionamento, realizzato dopo la pubblicazione della sentenza, e quelli su cui ha statuito la sentenza. Il giudizio contenzioso, infatti, aveva avuto come oggetto, in buona sostanza, una strada, di cui la odierna reclamante aveva rivendicato la proprietà, nonostante fosse stata oggetto di successive plurime alienazioni a terzi. Tale strada, come puntualmente indicato nella sentenza (non solo nella parte motiva, ma anche nel dispositivo), insisteva su un'area di ben più ampia consistenza, originariamente identificata catastalmente con i dati riportati nella sentenza (vale a dire, mapp. 5774, 1853, intestati a Santa Monica s.r.l., e mapp. 1065, intestato a Chiara Saldarini, quale trustee del trust Nerina).

Ora, poiché l'effetto della sentenza, in accoglimento della relativa domanda, è stato quello di riconoscere in capo all'attrice la titolarità non dell'intera area (individuata catastalmente con gli originari identificativi), ma solo della strada contesa, di qui la necessità della successiva identificazione catastale, finalizzata alla individuazione della sola strada oggetto del *decisum*, in esecuzione della statuizione giudiziale, onde poter operare, con la relativa trascrizione, la pubblicità immobiliare nei confronti dei terzi, così da garantire la opponibilità *erga omnes* dell'accertamento giudiziale.

Di tale continuità vi è peraltro inequivocabile traccia nella stessa nota di trascrizione in atti. Ove, addirittura, l'immobile n. 1 richiama espressamente il dato catastale originario riportato anche in sentenza (part. 5774), sicché, almeno per tale parte, la apposizione della riserva si appalesa di per sé illegittima anche a voler seguire la tesi sostenuta dall'Ufficio del Conservatore; mentre, con riferimento agli altri due cespiti immobiliari, su cui insiste la strada oggetto di causa, essi sono individuati con il dato catastale sopravvenuto ad identificazione della strada (part. 10219 e 10217), ma con espresso ed inequivocabile richiamo al dato catastale riportato in sentenza (part. 1853 e 1065).

Ne deriva che alcuna incertezza può derivare in ordine al fatto che la richiesta pubblicità inerisce la sola strada oggetto del contenzioso tra le parti.

Né potrebbe in astratto opinarsi che la identificazione con il nuovo dato catastale doveva svolgersi necessariamente nel corso del procedimento contenzioso, prima della pubblicazione della sentenza. E' evidente infatti che una simile considerazione postula una inammissibile anticipazione della decisione finale da parte dell'autorità giudiziaria che si rivela contraria alle regole

processuali e sostanziali che disciplinano il processo civile, ove solo con la decisione finale, il giudice, analizzando le domande sulla scorta dell'istruttoria, le accoglie o le rigetta.

La natura non contenziosa del presente procedimento, di volontaria giurisdizione, esime dalla pronuncia sulle spese di lite (arg. ex Cass. 7259/2003; Cass. 2095/2011; Cass. 15131/2015).

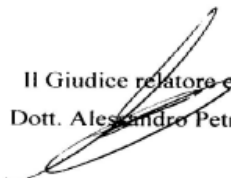
P.Q.M.

a) in accoglimento del reclamo, ordina al Conservatore dei RR.II di Como di procedere alla trascrizione in favore di _____ della sentenza n. 1267/2018 del Tribunale di Como ed ai conseguenti annotamenti senza l'apposizione di alcuna riserva;

b) nulla sulle spese.

Si comunichi alle parti.

Così deciso in Como, 26 giugno 2019


Il Giudice relatore est.
Dott. Alessandro Petronzi

Il Presidente
Dott.ssa Paola Parlati
