

Divisione giudiziale

# Divisione giudiziale carente di menzioni urbanistiche e confermabilità con atto notarile

a cura di **Paolo Divizia, Mariarosaria Cante, Vincenzo Pugliese**

**Il presente contributo cerca di fornire all'operatore una soluzione funzionale relativamente al problema della circolazione di beni immobili, già compresi in precedenti divisioni giudiziali concluse con verbali di udienza sottoscritti dalle parti, dichiarati esecutivi con ordinanza del giudice ex art. 789 c.p.c., ma privi delle necessarie menzioni urbanistiche di cui al Testo Unico Edilizia D.P.R. n. 380/2001. Indicata la natura giuridica di tali accordi è opportuno valutare la possibilità di confermarli con atto notarile per eliminare "l'eventuale" vizio originario (\*).**

## 1. Introduzione ed individuazione dell'ambito di indagine

Il presente contributo mira a chiarire i rapporti intercorrenti fra le ipotesi di divisione giudiziale nulla per mancanza di formalità urbanistiche ed i cc.dd. negozi di conferma di cui agli articoli 30 e 46 del T.U. Edilizia.

Più nel dettaglio, lo studio effettuato in questa sede si articola in due direzioni: sotto un primo profilo, di ordine teorico, viene analizzata l'applicabilità delle fattispecie di conferma ad ipotesi di matrice giudiziale, con i conseguenti risvolti di ordine formale e pubblicitario; sotto altro profilo operativo, si è vagliata la possibilità di svolgere ulteriori attività negoziali concernenti una divisione giudiziale ereditaria conclusa con accordo dei dividendi (formalizzato, dunque, in un verbale di udienza), di seguito dichiarato esecutivo con ordinanza ex art. 789 c.p.c. e trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia del Territorio), ma affetto da nullità in ragione della assoluta mancanza, nel relativo progetto di divisione, delle menzioni urbanistiche. Quest'ultimo ambito di indagine è stato corredato dalla redazione di apposite clausole da inserire nell'atto pubblico, le quali saranno oggetto di specifico commento.

## 2. L'istituto della conferma nella vigente disciplina urbanistica

Nel vigente ordinamento urbanistico, si distinguono due ipotesi di conferma: la prima, di più recente introduzione, contenuta nell'art. 30 del T.U. Edilizia, relativa ai terreni e la seconda, avente ad oggetto i fabbricati, disciplinata oggi dall'art. 46 T.U. Edilizia, ma già prevista dal previgente art. 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Appare opportuno, pertanto, procedere ad una sintetica analisi differenziata.

### 2.1. Terreni

Le cause di nullità dell'atto traslativo di terreni possono essere divise in due categorie:

nullità dipendente da stipula dell'atto traslativo dopo la trascrizione nei registri immobiliari del provvedimento di cui al comma 7 dell'art. 30 T.U. (con il quale l'autorità comunale competente dispone la sospensione di una lotizzazione di terreni a scopo edificatorio);

nullità conseguente al mancato rispetto delle prescrizioni in materia di c.d.u. (commi terzo e quarto dell'art. 30 T.U.), ossia: mancata allegazione del certificato, mancanza della dichiarazione di vigenza o mancanza, ove ne sussistano i presupposti, della dichiarazione sostitutiva di cui al comma terzo del detto articolo.

Va, inoltre, ricordato che, anche qualora venga allegato, il c.d.u. può essere affetto da vizi tali da determinarne l'inesistenza o l'invalidità. Fra i possibili vizi si è soliti indicare: 1) l'emissione da parte di un'autorità incompetente; 2) la mancanza della data; 3) la mancanza della sottoscrizione; 4) la mancanza del c.d. "contenuto minimo".

Riguardo alla prima ipotesi, la competenza al rilascio del certificato, attribuita in passato al Sindaco dall'art. 18 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, spetta, vigente il T.U. Edilizia, al dirigente od al responsabile del competente ufficio comunale, con la conseguenza che sarà incompetente a rilasciare il c.d.u. qualsiasi soggetto diver-

---

#### Nota:

(\*) Il presente contributo è dovuto a riflessioni comuni degli Autori, ai quali peraltro la stesura del lavoro è così imputabile: a Paolo Divizia, Avvocato e Prof. a contratto Univ. degli Studi di Genova, i paragrafi 1., 2., 2.1., 2.2., 2.3., a Mariarosaria Cante e Vincenzo Pugliese, Avvocati, i paragrafi 3., 4., 5. L'elaborazione delle formule è comune a tutti gli Autori.

so (compreso il Sindaco), salvo il caso in cui l'indicato dirigente (o responsabile) abbia delegato ad esso le proprie funzioni (1).

Non vi è uniformità di vedute sulle conseguenze derivanti dall'allegazione all'atto di un certificato rilasciato da funzionario incompetente: taluni (2) ritengono che determini l'inesistenza del c.d.u. e, quindi, la nullità dell'atto per mancanza dell'allegazione, altri (3) ritengono, invece, che ciò non pregiudichi la validità del c.d.u.

Riguardo alla mancanza della data o della sottoscrizione l'orientamento decisamente prevalente ritiene che tali vizi determinino la nullità dell'atto.

È stato, però, precisato che è sufficiente la sottoscrizione autografa del soggetto addetto al rilascio, il quale può essere anche un soggetto diverso dall'autorità "competente al rilascio" ai sensi dell'art. 30 T.U. (4).

Riguardo al "contenuto minimo" del c.d.u., si è ritenuto sufficiente che il certificato indichi la destinazione urbanistica dei terreni, argomentando dal fatto che la dichiarazione sostitutiva di cui al quarto comma può avere ad oggetto, appunto, la sola destinazione urbanistica (5). Non è, inoltre, necessario, come è stato precisato (6), che le prescrizioni siano integralmente riportate per esteso, ma è sufficiente "un elenco delle fonti normative di riferimento" o una "sintetica definizione del complesso delle prescrizioni, la cui concreta individuazione possa essere ottenuta con l'esame specifico degli strumenti urbanistici".

In conclusione, secondo la dottrina notarile, è sufficiente che il notaio controlli: la provenienza dall'autorità comunale (senza essere tenuto al controllo sulla concreta competenza del soggetto che ha rilasciato il c.d.u. (7)), la presenza di data, numero di protocollo e sottoscrizione (ossia degli elementi formali che qualificano il certificato come documento amministrativo) e la sussistenza del c.d. contenuto minimo (indicazioni corrispondenti al terreno oggetto di contrattazione e destinazione urbanistica) (8).

Come precisato nel successivo paragrafo, l'originaria formulazione del T.U. Edilizia prevedeva la conferma solo nell'ipotesi di nullità di atti traslativi di fabbricati (art. 46, comma 4), in caso di mancata indicazione degli estremi del titolo abilitativo. In passato sia la prevalente dottrina (9) che la giurisprudenza di legittimità avevano sempre sostenuto l'assoluta insanabilità dell'atto traslativo di terreni stipulato senza il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 30 T.U., commi terzo e quarto. Anche la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 38/2004 (10), ha conferma-

---

### Note:

(1) In tal senso, v. A. Ruotolo, *Competenza al rilascio del certificato di destinazione urbanistica*, risposta al quesito n. 5757/C del 2005, Ufficio Studi del CNN.

(2) G. Santarcangelo, *Condono Edilizio*, Milano, 1991, 236.

(3) G. Casu, *Legge Bassanini e competenza al rilascio del certificato di destinazione urbanistica*, Studio CNN n. 1765, Approvato dalla Commissione Studi il 23 settembre 1997, pubblicato in AA. VV., *Condono Edilizio. Circolari, studi e riflessioni del Notariato*, Milano, 1999, 342, ove si legge: "L'incompetenza di un funzionario pubblico, allorché non si traduca in atto emanato al di fuori della sfera di attribuzioni, non determina mai un vizio di incompetenza assoluta, cioè tale da rendere l'atto nullo e privo di effetti, ma sempre di incompetenza relativa, la quale comporta, da un lato l'annullabilità del provvedimento; da un altro lato l'efficacia di esso provvedimento fino al momento in cui questo non sia impugnato innanzi al TAR e ritenuto illegittimo dal giudice amministrativo"; B. Del Vecchio, *La possibile convalida dell'atto nullo di trasferimento di terreni*, in *Riv. Not.*, 2005, 69 ss., distingue tra il c.d.u. emesso da un Comune incompetente (diverso da quello in cui si trova il terreno) e quello emesso, per conto del Comune in cui si trova il terreno, dall'organo incompetente in tale materia: mentre nella prima ipotesi il certificato è inesistente, nella seconda, secondo l'Autore, non si può parlare di incompetenza assoluta, poiché si tratta "di un atto descrittivo della destinazione urbanistica emanato in nome dell'Ente Territoriale competente per territorio, di cui il sottoscritto è organo anche a rilevanza esterna. [...] Peraltro potrebbe ricorrere la figura del funzionario di fatto [...]".

(4) Vedi C. Valia, *Modalità di sottoscrizione del certificato di destinazione urbanistica*, quesito n. 2-2006/IG, Commissione Studi di Informatica Giuridica del CNN, che tratta anche delle firme "scannerizzate". Vedi anche Nota 14 luglio 1997, n. 1946, pubblicata in *Condono Edilizio. Circolari, studi e riflessioni del Notariato*, cit., 428 ss., ove si precisa che la firma può anche essere illeggibile, purché la provenienza del certificato dal Comune sia chiaramente desumibile da una serie di altri elementi (intestazione, timbro del Comune, specifica delle somme di segreteria versate, etc.).

(5) In tal senso, M. Catalozzi - A. Ruotolo, *Contenuto del certificato di destinazione urbanistica ed attività notarile*, studio CNN n. 4144 approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 16 dicembre 2002, ove si sottolinea anche la probabile diversa funzione del c.d.u. nella L. n. 47/85 (e, poi, nel T.U. Edilizia) rispetto al D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 (convertito in Legge, con modificazioni, con L. 25 marzo 1982, n. 94), che l'aveva introdotto.

(6) Vedi sul punto M. Leo, *Ancora sul contenuto del CDU*, risposta a quesito n. 68-2007/C, Ufficio Studi CNN, pubblicato su CNN Notizie del 14 maggio 2007, che affronta, in particolare, il problema dell'idoneità del certificato di destinazione urbanistica che contenga la riserva: "Quanto sopra fatto salvo: - migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e il P.R.G. redatto su base aerofotogrammetrica;...". L'Autore fa anche un cenno, nella parte conclusiva, ai problemi relativi all'esatta individuazione, da parte del c.d.u., del terreno oggetto dell'atto al quale andrà allegato. Relativamente ai problemi che sorgono in caso di mancata corrispondenza, v. G. Trapani, *La circolazione giuridica dei terreni, analisi delle linee direttrici dello statuto di tali beni*, in *Riv. not.*, 2003, 1492 ss.

(7) Così G. Trapani, *op. cit.*, 1492 ed altra dottrina ivi citata.

(8) In tal senso, M. Catalozzi - A. Ruotolo, *op. cit.*

(9) Il principale sostenitore della tesi contraria (almeno limitatamente ad alcune ipotesi particolari) è stato B. Del Vecchio, *op. cit.*, il quale riporta anche gli autori e le sentenze dell'orientamento prevalente alle note 5 e 6, 59.

(10) Consultabile nel suo testo integrale sul sito [www.giurcost.org](http://www.giurcost.org).

to tale orientamento, ritenendo insussistente una disparità di trattamento tra le ipotesi di nullità (derivanti da mancata osservanza della disciplina del T.U. Edilizia) di atti traslativi di fabbricati, sanabili, e le ipotesi di nullità di atti traslativi di terreni, insanabili.

L'istituto della conferma è stato, successivamente, introdotto anche nel regime di circolazione dei terreni con la legge n. 246 del 28 novembre 2005, la quale ha inserito, nell'articolo 30 T.U. il comma 4-*bis*.

La nuova disposizione prevede la possibilità di sanare, con un atto di conferma gli atti traslativi di terreni relativamente ai quali non sia stata effettuata la prescritta allegazione del c.d.u. o la relativa dichiarazione di vigenza. Si è ritenuto (11) che, in presenza dell'*eadem ratio*, l'applicazione dell'istituto della conferma sia estensibile anche ad altre ipotesi di nullità non espressamente indicate dal nuovo comma 4-*bis*, quali: l'allegazione di un certificato invalido od inesistente in quanto affetto da irregolarità (es.: mancanza della data ovvero data ultra - annuale, mancanza della sottoscrizione, emissione da parte di autorità incompetente) e la mancanza o irregolarità della dichiarazione sostitutiva ex art. 30, comma 4, T.U., in considerazione del fatto che l'intenzione legislativa è stata di agevolare il più possibile la sanatoria, come risulta, ad esempio, dall'ampia legittimazione prevista per l'atto di conferma, estesa a soggetti anche estranei alle parti dell'atto da sanare.

Qualche discussione si è registrata in dottrina in ordine alla natura giuridica dell'atto di conferma. Secondo l'opinione qui condivisa (12), esso avrebbe natura di vera e propria sanatoria, costituendo eccezione al principio di insanabilità del negozio nullo di cui ex art. 1423 c.c., e producendo effetti *ex tunc*.

Occorre poi analizzare la disciplina dell'istituto della conferma sotto ulteriori aspetti: l'ambito di applicazione, la legittimazione a compiere l'atto, la forma ed il contenuto di quest'ultimo.

Quanto all'ambito di applicazione, ai sensi dell'art. 12, commi quinto e sesto, della legge n. 246 del 2005, la disposizione si applica anche agli atti traslativi di terreni posti in essere prima dell'entrata in vigore della modifica legislativa (16 dicembre 2005), purché, entro tale data, la nullità non sia già stata accertata con sentenza definitiva (13), ed agli atti formati all'estero, riguardo ai quali la conferma può essere attuata in sede di verbale di deposito ex art. 106, n. 4, della legge notarile (14).

Ai sensi del comma 4-*bis* dell'art 30 T.U., la conferma può essere effettuata "anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa".

Al fine di comprendere la portata della previsione è utile il raffronto con il comma 4 dell'art. 46 T.U., dettato in materia di fabbricati, ove si prevede una legittimazione più limitata, ristretta alle sole parti (entrambi o una soltanto) dell'atto viziato.

In materia di terreni, invece, sono legittimati all'atto di conferma anche gli "aventi causa": rientrano in tale definizione, senz'altro, gli eredi delle parti ed i terzi che, successivamente, acquistino il bene.

È stato precisato, però, che la successione in una situazione giuridica soggettiva che caratterizza la posizione dell'avente causa si può verificare non solo in forza di una fattispecie derivativo-traslativa (che comporta il subentro in una situazione identica a quella del dante causa), ma anche in forza di una fattispecie derivativo-costitutiva, comportante la nascita, in capo all'avente causa, di una nuova situazione avente ad oggetto un diritto con un contenuto minore rispetto a quello del dante causa.

Per tale motivo, si è ritenuto (15) che, rientrando nella nozione di "avente causa", sia legittimato all'atto di conferma anche il creditore dell'acquirente titolare di un diritto di ipoteca sul bene.

L'atto di conferma, per espressa previsione del novellato comma 4-*bis*, deve avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, indipendentemente dalla forma dell'atto da sanare (la nuova disposizione non applica, cioè, il principio di simmetria).

All'atto di conferma deve essere allegato un c.d.u. contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare oppure in esso deve essere contenuta la dichiarazione omessa (ossia la dichiarazione di vigenza, sempre riferita all'intervallo tra la data del rilascio del certificato e la data di stipula dell'atto).

Si noti che, a differenza di quanto previsto per l'ipotesi "ordinaria", l'allegazione del certificato è sufficiente e non deve essere integrata dalla dichiarazione di vigenza, la quale, oltre a non essere richiesta dalla disposizione di legge, sarebbe, come è stato osservato (16), inutile, poiché il certificato allegato deve riferirsi allo stato del terreno

---

### Note:

(11) Cfr. M. Leo, *La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni*, in Studio CNN n. 100-2006/C, approvato dalla Commissione Studi il 25 marzo 2006, in particolare si veda paragrafo 2.

(12) M. Leo, *op. cit.*, paragrafo 4.

(13) Per "sentenza divenuta definitiva" deve intendersi sentenza passata in giudicato e, quindi, non più soggetta agli ordinari mezzi di impugnazione: v. M. Leo, *op. cit.*, paragrafo 4.

(14) Si veda, riguardo al problema dei rapporti tra atti formati all'estero e formalità urbanistiche in materia di terreni, M. Leo, *Deposito di atto estero privo del certificato di destinazione urbanistica*, studio del CNN, in *Studi e Materiali*, 1/2005, 162 e Id., *La sanatoria della nullità degli atti traslativi di terreni*, studio del CNN, cit., paragrafo 6.

(15) D. Boggiali, *Atto nullo per mancata allegazione del c.d.u.: confermabilità da parte del creditore ipotecario*, risposta al quesito n. 31-2007/C.

(16) Vedi M. Leo, *La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni*, cit., paragrafo 4.

trasferito al momento della stipula dell'atto nullo (non è possibile, perciò, che vi siano state modificazioni *medio tempore* della destinazione urbanistica).

Quanto alle formalità pubblicitarie relative all'atto di conferma, nonostante l'assenza di un'espressa indicazione legislativa, si è ritenuto, da un lato, che tale atto debba senz'altro essere soggetto a pubblicità (17), poiché la conferma consente la produzione dell'effetto reale sino a quel momento mancante a causa dell'invalidità dell'atto precedente e, dall'altro, in particolare, che sia possibile operarvi attraverso la modalità della trascrizione.

Sebbene parte della dottrina (18) ritenga sufficiente la mera annotazione, considerando la futura dichiarazione alla stregua di una condizione sospensiva da menzionare nella nota e cancellare una volta verificatasi, è preferibile (19) ritenere necessaria la trascrizione, per due motivi: in primo luogo, poiché l'annotazione è prevista in casi tassativi (art. 2655 c.c.) (20) ed, in secondo luogo, per assicurare adeguata protezione dei diritti dei terzi.

Infatti, la sanatoria retroagisce tra le parti, come se l'atto avesse prodotto effetti sin dalla sua conclusione, ma ciò non può pregiudicare i diritti di coloro che abbiano confidato nell'invalidità dell'atto precedente. In altri termini, l'art. 2644 c.c. si riferisce al conflitto tra più aventi causa dallo stesso autore in virtù di titoli tutti astrattamente validi; viceversa, in caso di nullità di uno dei titoli, si dovrà guardare ai principi che governano la validità negoziale, cosicché tra un primo negozio invalido e un secondo valido, posto in essere dallo stesso proprietario a vantaggio di due soggetti distinti, prevarrà il negozio valido, ancorché posto in essere e trascritto successivamente (21).

Quando invece l'atto nullo venga successivamente sanato con la conferma, riprende vigore la priorità della trascrizione, non in base al tempo in cui è stato trascritto l'atto viziato e successivamente confermato, bensì al tempo in cui è stato trascritto l'atto di sanatoria; solo allora sarà di nuovo operativo l'effetto tipico della pubblicità immobiliare che, come detto, ha ad oggetto atti validi idonei (tutti) a produrre l'effetto reale (22).

Infine, può essere utile alla ricostruzione del problema il fatto che, per quanto riguarda i terreni, la trascrizione dell'atto da confermare è invalida *in re ipsa*, stante il divieto *ex art. 30 T.U.*, comma secondo, e ciò suggerisce di operare un'autonomia e nuova trascrizione.

Discorso parzialmente diverso nei presupposti, ma identico nelle conclusioni, può farsi in ordine ai fabbricati, per i quali l'art. 46 del Testo Unico non pone nessun divieto di eseguire la pubblicità immobiliare di atti nulli. In questo caso, si afferma che la trascrizione dell'atto invalido non è nulla, ma è pur sempre trascrizione di atto nullo (23); pertanto, e sempre al fine di non ledere gli interessi dei terzi che abbiano confidato sulla nullità, non potrà servire la trascrizione originaria, ma ne occorrerà una nuova (24). Solo allora potranno risolversi i conflitti in base all'art. 2644 c.c., con la conseguenza che l'acquirente prevarrà su eventuali terzi solo se abbia trascritto anteriormente l'atto di sanatoria, dovendosi guardare alla data di trascrizione di quest'ultimo per comparare i tempi di priorità (25).

## 2.2. I fabbricati

L'abrogato art. 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 disponeva, al pari dell'oggi vigente art. 46 del T.U., che a pena di nullità fosse inserita una espressa dichiarazione dell'alienante volta ad indicare gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria in tutti gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici o loro parti. Detta menzione non era, per contro, necessaria relativamente ad atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

La norma mirava chiaramente ad offrire uno strumento di contrasto all'abusivismo edilizio, consentendo una immediata forma di controllo sull'esistenza o meno della concessione; analoghe considerazioni possono essere oggi sviluppate con riferimento al vigente art. 46 T.U.

È scontato dire, però, che gli estremi del titolo abilitativo indicato debbano essere veri.

### Note:

(17) Potrebbe, *prima facie*, apparire inutile procedere a pubblicità perché l'atto di conferma, saldandosi con l'atto da sanare, costituisce un *unicum* inscindibile.

(18) F. Gazzoni, *La trascrizione immobiliare, Codice civile, Commentario diretto da P. Schlesinger (art. 2643-2645 bis)*, Milano, 1998, 416.

(19) Sulla pubblicità dell'atto di conferma e sui relativi problemi, cfr. *amplius* M. Leo, *op. cit.*, paragrafo 5, il quale sottolinea, inoltre, che il principio della priorità della trascrizione non deve essere riferito al tempo in cui è stato trascritto l'atto viziato oggetto di conferma (trattandosi di atto invalido), ma al tempo in cui è stato trascritto l'atto di conferma.

(20) Si afferma, inoltre, che l'annotazione ha l'effetto tipico di pubblicizzare un fatto che determina il venir meno dell'efficacia di un atto valido o di far cessare una situazione di incertezza circa gli effetti di un atto, ma non può conferire validità ad un atto pubblicato.

(21) G. Casu, *Nullità e conferma di atto nullo nella legislazione edilizia tra dubbi e certezze*, Studio CNN n. 5487, inedito e già citato da M. Leo nell'indicato contributo.

(22) Cfr. M. Leo, *op. cit.*, par. 5.

(23) Cfr. in questi termini S. Pugliatti, *Pubblicità. Parte generale*, Napoli, 1957, 107-108, ove è dato leggere che "la pubblicità non sana i vizi degli atti che ne fanno oggetto, ma non è inficiata da essi".

(24) G. Alpa, *sub art. 17 della L. n. 47/1985*, in *Le nuove leggi civili commentate*, 1985, 1087.

(25) L. Ferri - P. Zanelli, *Trascrizione*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1995, 346, nota 4.

In altri termini, qualora la mancata o erronea indicazione siano dipesi dall'inesistenza effettiva del titolo (che, dunque, non è mai stato richiesto né rilasciato), la conseguenza sarà sul piano civilistico la nullità radicale dell'atto.

Al contrario, qualora la mancata menzione urbanistica in esame non sia dovuta all'effettiva inesistenza della documentazione richiesta (se, cioè, i documenti esistevano, ma nell'atto non sono stati dichiarati o lo sono stati in maniera erronea) l'atto è sì nullo, ma può essere confermato mediante atto successivo che abbia la stessa forma del precedente e contenendo l'omessa documentazione.

Con buona sintesi, può dirsi che nell'un caso la nullità è radicale ed irreversibile; nell'altro, invece, dinanzi ad una regolarità urbanistica del bene esistente nella sostanza, la nullità costituisce vizio non già definitivo, bensì meramente provvisorio e sanabile con un successivo atto di conferma.

Discussa è poi la qualificazione di detto vizio come nullità formale ovvero sostanziale. La tesi sostanziale, peraltro ampiamente condivisa in dottrina, appare preferibile e trova nello stesso istituto della conferma un importante argomento a sostegno (26).

La legge, in questo modo, intende privilegiare la realtà rispetto all'apparenza, perseguendo non già un interesse di pura forma, bensì di piena sostanza. Nell'ottica notarile è scontato sottolineare come la norma in esame si preoccupi di ovviare ad errori ed omissioni verificatisi in sede di stipula dell'atto precedente, mirando alla corretta e stabile circolazione del bene (27).

Specularmente può dirsi che l'atto di conferma non produce alcun effetto sanante nel caso in cui la regolarità urbanistica del cespite difetti nella sostanza (ad es., il fondo è inedificabile o il permesso di costruire non è mai stato rilasciato).

Analogamente a quanto indicato in tema di conferma di atti relativi a terreni, cui si rinvia, discussa è la natura giuridica del negozio in esame; in dottrina si distingue la posizione di chi riconduce l'istituto nell'alveo di una vera e propria sanatoria con effetto *ex tunc*, di chi opta per una dichiarazione di scienza con funzione integrativa dell'atto originario ovvero di chi preferisce parlare di negozio di conferma di atto solo apparentemente nullo, perché esso dispiega tutti i suoi effetti con l'atto confermativo (28).

La legge dispone che la conferma possa provenire "anche da una sola delle parti mediante atto successivo", intendendo in tal modo le parti del negozio che si intende convalidare.

La norma ammette, quindi, una conferma bilaterale, pur legittimando anche un negozio unilaterale; peraltro, qualora la parte fosse stata composta da più soggetti (c.d. parte complessa) si è ritenuto ammissibile l'intervento di un solo soggetto (29).

La natura personale dell'atto in esame ha portato a ritenere estesa la legittimazione anche agli eredi, mentre - in mancanza di una precisa volontà della norma sul punto - pare corretto escludersi la conferma da parte di un avente causa (fattispecie, al contrario, espressamente prevista in materia di terreni dal novellato art. 30, comma 4-bis, T.U.).

Per i profili pubblicitari, può rinviarsi a quanto detto in tema di trascrizione dei negozi di conferma degli atti traslativi di terreni.

### Note:

(26) Per la tesi della nullità formale si segnalano A. Iannelli, *Sulla nullità degli «atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione»*, in *Rass. dir. civ.*, 1981, 710; L. Malaguti, *La validità degli atti di disposizione di fabbricati alla luce della legge 28 febbraio 1985, n. 47*, in *Riv. not.*, 1986, 434; A. Monaco, *Abusi edilizi e compravendita di case*, Padova, 1984, 175; U. Morello, *La circolazione dei beni immobili e l'attività del notaio*, in *Corr. giur.*, 1985, 1159 ed in giurisprudenza la nota decisione Cass. 15 giugno 2000, n. 8147, con nota critica di G. Casu, *Brevi questioni sulla nullità ex artt. 17 e 40 l. n. 47/1985*, in *Riv. not.*, 2001, 146 ss.; a sostegno della preferibile tesi della nullità sostanziale, si veda (G. Alpa, *sub art. 17 della L. n. 47/1985*, in *Le nuove leggi civili commentate*, 1985, 1086; G. Baralis-P. Ferrero-D. Podetti, *Prime considerazioni sulla commerciabilità degli immobili dopo la legge 28 febbraio 1985, n. 47*, in *Riv. not.*, 1985, 530; O. Bottaro, *Legge di sanatoria dell'abusivismo. Ruolo del notaio*, in *Riv. not.*, 1985, 840; S. Cardarelli, *La legge 28 febbraio 1985, n. 47, nei suoi riflessi sull'attività notarile*, in *Riv. not.*, 1986, 287 ss.; A. Cataudella, *Nullità «formali» e nullità «sostanziali» nella normativa sul condono edilizio*, in *Quadrimestre*, 1986, 490 ss.; C. Donisi, *Abusivismo edilizio e invalidità negoziale*, Napoli, 1986, 96 ss.; A. Luminoso, *I nuovi regimi di circolazione giuridica degli edifici, dei terreni e degli spazi a parcheggio (Prime impressioni sulla legge 28 febbraio 1985, n. 47)*, in *Quadrimestre*, 1985, 326; A. Ruggiero, *Abusi, sanzioni, sanatoria in materia edilizia*, in *Riv. not.*, 1985, 361; U. Salvestroni, *Incommerciabilità dei beni e autonomia negoziale*, in *Riv. dir. comm.*, 1988, I, 497; S. Tondo, *Commento all'art. 17 della l. n. 47 del 1985*, in *Abusivismo edilizio: condono e nuove sanzioni*, a cura di A. Predieri, Roma, 1985, 220 ss.

(27) Sul punto è stato efficacemente osservato che "il meccanismo tracciato dal legislatore (nullità - atto di conferma) dimostra che suo precipuo intento è stato quello di valutare la concreta ed oggettiva esistenza dell'interesse protetto: se la regolarità urbanistica del bene esiste, la nullità per la sua mancata indicazione in atto non costituisce vizio definitivo, ma vizio provvisorio, sanabile con l'atto di conferma, e ciò basta per far ritenere la nullità vizio formale e non già vizio sostanziale", cfr. Studio CNN 4509 del 2003 "La commercializzazione dei fabbricati tra testo unico sull'edilizia e legge n. 47 del 1985 sul condono edilizio", consultabile su [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

(28) Per le posizioni dottrinali immediatamente successive all'entrata in vigore della normativa si veda S. Cardarelli, *op. cit.*, 328 ss. Fra i contributi più recenti, oltre al citato studio CNN 4509 del 2003, si veda G. Mengoli, *Compravendita immobiliare e normativa urbanistica*, Milano, 1990, 328 ss. e G. Casu, *ult. op. cit.*, 147. Per la rassegna delle posizioni dottrinali indicate succintamente nel testo si rinvia alla precisa ricostruzione offerta da I. Tozzi, *La peculiare conferma prevista negli artt. 17, comma 4 e 40, comma 3, della l. n. 47 del 1985*, in *Giur. it.*, 1994, I, 1, 652 ss. Con riferimento ai profili di responsabilità notarile in tema di atto nullo successivamente confermato, si veda Cass. 2 novembre 1992, n. 1199, in *Giur. it.*, 1994, I, 1, 653.

(29) Cfr. S. Cardarelli, *op. cit.*, 330.

### 2.3. Prime conclusioni di carattere urbanistico in ordine al principio di "generale confermabilità"

Dopo aver esposto in maniera schematica le principali problematiche attinenti agli istituti della conferma contenuti nella vigente disciplina del T.U. Edilizia, possono trarsi alcune prime considerazioni, di più ampio respiro, in ordine ai rapporti fra negozio nullo e conferma a mezzo di atto notarile.

In primo luogo, pare emergere dall'ordinamento un principio di "generale confermabilità" del negozio nullo per violazione della normativa urbanistica, qualora il vizio abbia carattere meramente formale, ossia sia frutto di una imprecisione o di una dimenticanza, sussistendo - nella realtà - la regolarità urbanistica sostanziale del cespite.

In secondo luogo, può essere osservato come non traspare dalla lettura del testo legislativo alcuna limitazione in ordine alla tipologia di negozio sanabile. La portata degli artt. 30 e 46 T.U. è ampia, parlandosi di norma di atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali su terreni (art. 30) o su edifici (art. 46). Può quindi riconoscersi un generale *favor legis* verso la sanabilità di fattispecie attributive nulle per difetto di menzione o allegazione urbanistica; di tal ché, non pare esservi ostacolo logico-giuridico nell'estendere il negozio di conferma anche alla più delicata fattispecie della divisione giudiziale (30).

Peraltro, seppur l'art. 30, comma 10, del T.U. faccia espressa esclusione delle divisioni ereditarie circa l'onere di allegazione del c.d.u., in assenza di un orientamento giurisprudenziale chiaro sul punto, pare più prudente circoscrivere la portata della norma alle sole divisioni negoziali ereditarie "pure"; l'obbligo di allegazione e la conseguente sanabilità permarrrebbe, dunque, per le divisioni negoziali di matrice non ereditaria e per le divisioni negoziali aventi ad oggetto masse plurime.

Può, invece, sostenersi l'esonerazione dall'obbligo di allegazione in ordine alle divisioni ereditarie di natura giudiziale. Sia consentita, infine, una riflessione di carattere formale. Nonostante la conferma sia - per struttura giuridica - un atto di secondo grado (nel senso che esso incide e dispiega necessariamente i propri effetti nei confronti di un atto di primo grado affetto da nullità), non pare esservi spazio per una generale applicazione del principio di simmetria delle forme.

È, infatti, lo stesso legislatore ad operare dei distinguo, privi però di un disegno programmatico unitario:

a) relativamente ai terreni, è il medesimo art. 30, comma 4-*bis*, T.U. a precisare che l'atto di conferma deve avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, indipendentemente dalla forma dell'atto da sanare, disattendendo in radice il principio di simmetria summenzionato;

b) relativamente ai fabbricati, invece, la disposizione dell'art. 46 T.U. richiama espressamente la regola della simmetria formale, disponendo a chiare lettere che l'atto di conferma deve essere redatto "nella stessa forma del precedente".

Oscure sono le motivazioni che hanno spinto il legislatore ad una simile differenziazione del regime formale, essendo forse più credibile l'ipotesi di un difetto di coordinamento normativo dovuto al differente ambito temporale di entrata in vigore delle discipline; la differenza di disciplina, tuttavia, assume rilievo solo con riferimento alle scritture private affette da nullità, degradando pertanto, nell'ottica notarile, a mera osservazione accademica (31). Anticipando fin d'ora parte delle considerazioni in seguito sviluppate, può sottolinearsi come il verbale di conciliazione o di udienza contenente il negozio divisorio ivi in commento (e da cui risulti la "mancata contestazione" del progetto di divisione) abbia - secondo la dottrina prevalente - natura di atto pubblico e pertanto il relativo atto di conferma richieda la forma pubblica in entrambi i casi, sia che abbia ad oggetto una divisione di fabbricato sia di terreno (in quest'ultimo caso, peraltro, sarebbe in linea teorica ammissibile anche la conferma per scrittura privata autenticata).

Secondo e distinto profilo formale è quello dei soggetti legittimati, atteso che - come detto - l'art. 46 T.U. prevede una legittimazione più limitata, ristretta alle sole parti (entrambi o una soltanto) dell'atto viziato (32); in materia di terreni, invece, sono legittimati all'atto di conferma anche gli "aventi causa": rientrano in tale definizione, senz'altro, gli eredi delle parti ed i terzi che successivamente acquistino il bene.

Il discorso dell'individuazione dei soggetti legittimati si complica con riferimento al verbale di conciliazione o di udienza; quali sono, infatti, i soggetti legittimati a porre in essere il negozio di conferma, ancorché in via unilaterale?

Con riferimento al negozio di conferma avente ad oggetto fabbricati, pare corretto ritenere che solo le parti del

---

#### Note:

(30) Nei limiti, comunque, di quanto sarà detto in prosieguo.

(31) Può essere utile sottolineare che per la disciplina urbanistica in commento (artt. 17 e 40 legge n. 47/1985 ed i vigenti artt. 30 e 46 T.U.) non ha rilievo la forma dell'atto. Sono, infatti, soggetti alle prescrizioni formali in esame non solo gli atti pubblici o autenticati, ma anche le semplici scritture private. Non ha del pari rilievo il procedimento di formazione del contratto, essendo le stesse applicabili anche ai contratti di diritto privato posti in essere dalla pubblica amministrazione. In forza dell'art. 1, comma 1-*bis*, della novellata legge sul procedimento amministrativo, l'ente pubblico oggi può ricorrere ad un'azione amministrativa retta da norme di diritto civile, sempre mirante al perseguimento dell'interesse pubblico volta per volta coltivato, purché al di fuori della sfera autoritativa; il che è, peraltro, strutturalmente naturale, atteso che l'ente vanta la *qualitas* di soggetto giuridico munito di capacità di diritto privato, cfr. fra i contributi dottrinali più significativi a riguardo G. Napolitano, *L'attività amministrativa e il diritto privato*, in *Giorn. dir. amm.*, 2005, 481 ss. e M. C. Cavallaro, *Pubblica amministrazione e diritto privato*, in *Nuove autonomie*, 2005, 39 ss. Con riferimento all'ambito successorio, si rinvia allo Studio CNN 4673/b *Terzo condono e atti mortis causa* del 21 ottobre 2003, consultabile sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

(32) Sul punto si segnala la risalente intuizione formulata da A. Luminoso, *I nuovi regimi di circolazione giuridica degli edifici, dei terreni e degli spazi a parcheggio (prime riflessioni sulla legge 28 febbraio 1985, n. 47)*, in *Quadrimestre*, 1985, 336, secondo il quale non si dovrebbe escludere la legittimazione "anche di un successivo avente causa dall'acquirente".

giudizio possano attivarsi in tale direzione; ovviamente per "parte" in chiave processuale vanno intesi sia gli attori (ossia coloro che hanno promosso il giudizio) sia i convenuti (cioè color che vi resistono), ovvero - più generalmente - coloro che compiono gli atti del processo e ne subiscono gli effetti (33).

Più ampia è la sfera dei soggetti legittimati all'atto di conferma relativo a terreni. Oltre sicuramente alle parti processuali - come sopra intese - occorre vedere quale spazio operativo può avere l'espressione "aventi causa". Sul punto è ragionevole ritenere la dizione estensibile ai soggetti intervenuti nel procedimento divisorio (ossia coloro che, a processo già iniziato, subentrano quali soggetti estranei e differenti dalle parti promotrici del giudizio) ed anche ai creditori ipotecari su beni oggetto della divisione (in chiave dubitativa, si può negare detta possibilità ai creditori intervenuti privi di iscrizione ipotecaria) (34).

Infine, sia consentita un riflessione di carattere generale.

È indiscutibile che le forme di intervento notarile miranti ad integrare e correggere provvedimenti di natura giurisdizionale siano numerose ed espressione di un consolidato fenomeno in espansione. Sul punto, è significativo segnalare un inedito e recente provvedimento del Tribunale di Novara con cui, in accoglimento di un reclamo presentato ai sensi del combinato disposto degli artt. 2674-bis c.c. e 745 c.p.c., è stato ordinato al Conservatore dei Registri Immobiliari di procedere alla trascrizione di un atto notarile di rettifica.

La fattispecie presenta significativi profili di interesse dogmatico, atteso che l'atto notarile di rettifica in oggetto era destinato a correggere i dati catastali erroneamente inseriti in una sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio, con cui - fra l'altro - si addiveniva alla composizione dell'assetto patrimoniale degli ex coniugi, a mezzo di un trasferimento in favore di uno di essi di una quota di comproprietà di un cespite immobiliare catastalmente individuato in modo erroneo.

L'atto notarile, dunque, ben si adatta ad integrare anche il contenuto di una sentenza, nella parte in cui essa non sia espressione di un potere dispositivo dell'Autorità giudiziaria e l'errore oggetto di rettifica si riferisca ad una dichiarazione resa dalle parti stesse su un profilo tecnico, qual è il dato di identificazione catastale (ben argomenta lo stesso Notaio ricorrente nella parte in cui afferma che "nell'indicazione dei dati catastali fatta dalle parti - prima in maniera errata [ossia, nel corso del giudizio] e poi in maniera corretta [ossia, nell'atto notarile di rettifica] - non viene minimamente toccato né il potere giurisdicente del Presidente del Tribunale, quale Giudice della separazione, né il potere certificante del Notaio quale Pubblico Ufficiale rogante l'atto di rettifica") (35).

### 3. La divisione giudiziale ex art. 789, comma 3, c.p.c.: struttura e natura giuridica dell'istituto

In una divisione giudiziale il progetto di divisione è un atto del giudice (che può avvalersi di un esperto nominato ex art. 194 disp. att. c.p.c.), assimilabile al tentativo di conciliazione da cui si differenzia perché non rappresenta semplicemente un adempimento procedurale volto alla definizione sollecita della lite, ma ha la stessa finalità del giudizio divisorio, in quanto rivolto alla ripartizione del patrimonio comune indipendentemente dall'esistenza di una controversia; di contro, è proprio il mancato raggiungimento di tale finalità (e quindi il verificarsi di contestazioni sul progetto) a determinare l'insorgere della lite (36).

---

#### Note:

(33) La nozione di parte si presenta polivalente. Secondo A. Proto Pisani, *Parte nel processo (dir. proc. civ.)*, in *Enc. dir.*, Milano, XXXI, 1981, la dottrina formatasi sotto il vigente codice, raccogliendo appieno "l'avvertimento di Chiovenda e di Carnelutti, invece di tentare di offrire una definizione onnicomprensiva del termine parti, ha più umilmente - ma più utilmente - tentato di sceverare i diversi significati che il termine parti assume nelle diverse norme. Pertanto è stato, a nostro avviso, esattamente posto in rilievo che il concetto di parte - quale è stato accolto nel nostro diritto positivo - non è concetto univoco, ma concetto polivalente, in quanto il legislatore ha usato lo stesso termine «parti» con significati diversi, ed in norme diverse ha qualificato volta a volta parti a) i meri soggetti degli atti processuali, b) i soggetti degli effetti del processo, c) i soggetti degli effetti della sentenza". In dottrina si veda altresì S. Costa, *Parti (Diritto processuale civile)*, in *Nss. D.I.*, XII, 1965, 499 e C. Mandrioli, *La rappresentanza nel processo civile*, Torino, 1959, 120 ss.

(34) Sul punto è significativo riportare quando affermato nel già citato Quesito CNN n. 31 del 2007/C, ove è dato leggere che "in assenza di specifiche normative che limitino la nozione di "avente causa", appare ragionevole ritenere che anche il titolare di ipoteca possa essere considerato un avente causa ai fini della possibilità di compiere l'atto di conferma previsto dall'art. 30, comma 4-bis, D.P.R. 380/2001".

(35) Cfr. Trib. Novara 30 luglio 2009, ord., inedita e gentilmente messa a disposizione, unitamente all'atto di reclamo, dal Dr. Domenico Polito, Notaio in Borgomanero, cui vanno i sentiti ringraziamenti degli autori. Significativo è altresì il passaggio in cui espressamente si afferma che "in definitiva il Tribunale si limita a prendere atto delle volontà delle parti relativamente al trasferimento immobiliare, non svolgendo controlli sull'esattezza dei dati forniti dalle parti in quanto il trasferimento immobiliare non costituisce parte necessaria della pronuncia di separazione o di divorzio. Trattandosi solo di ricezione di un accordo delle parti, al di fuori dell'esercizio del potere giurisdicente del Tribunale non sembra, ad avviso di questo Collegio, che nel caso di erronea indicazione di taluni dati catastali che identificano il bene oggetto del trasferimento sia indispensabile procedere ad una correzione mediante il procedimento di correzione di errore materiale previsto per le sentenze e le ordinanze. Senza contare che laddove l'errore si riferisca alle dichiarazioni rese dalle parti, riportate esattamente come da esse rilasciate nella sentenza, neppure tale procedura sarebbe utilmente applicabile. Essendo una dichiarazione di scienza delle parti, è alla loro volontà ed alla loro scienza che deve comunque farsi riferimento per poter procedere alle eventuali integrazioni o rettifiche di modo che ove, come nel caso di specie, fossero incorse in erronea dichiarazione di scienza all'atto della comparizione dinanzi al Tribunale in sede di pronuncia della cessazione degli effetti civili del matrimonio, esse possano sempre congiuntamente esprimere le proprie esatte dichiarazioni di scienza dinanzi al Notaio che quale Pubblico Ufficiale raccoglie le loro dichiarazioni, senza che in tal modo vengano ad incidere sulle statuizioni del Tribunale di natura giurisdicente contenute nella sentenza".

(36) Cfr. D. D'Adamo, *Codice di procedura civile annotato con la giurisprudenza, sub art. 789 c.p.c.*, a cura di R. Vaccarella e M. Giorgetti, Torino, 2007, 2766 ss.

Redatto il progetto, il giudice lo deposita in cancelleria fissando l'udienza di discussione ed ordinando con decreto comunicato alle parti la comparizione dei dividendi e dei creditori intervenuti (cfr. art. 789 c.p.c.).

All'udienza così fissata per la discussione del progetto di divisione possono verificarsi due distinte circostanze:

A) qualora sorgano delle contestazioni delle parti, sollevate a mezzo dei procuratori costituiti, il giudice istruttore deve rimettere la causa al collegio per la decisione nel merito, ai sensi dell'art. 187 c.p.c. ed il collegio si pronuncia a mezzo di sentenza;

B) qualora, al contrario, non sorgono contestazioni, il giudice istruttore dichiara esecutivo il progetto con ordinanza non impugnabile (cfr. art. 789 c.p.c.) (37).

Nel primo caso, pacifica è la qualificazione della sentenza come atto giudiziario, imputabile esclusivamente al collegio emanante.

La dottrina e la giurisprudenza si interrogano, invece, sulla natura giuridica e sul conseguente regime di impugnabilità dell'esito del giudizio indicato *sub B*).

Secondo una dottrina non numerosa, ma autorevole, l'ordinanza costituisce una pronuncia giurisdizionale autonoma ed opera lo scioglimento della comunione. All'interno di tale impostazione vi è chi sostiene (38) che essa, in quanto conclusiva del procedimento cognitivo, è un provvedimento decisorio assimilabile in tutto e per tutto ad una sentenza ed idoneo addirittura a passare in giudicato e chi (39) sostiene che si tratta più precisamente di un provvedimento a carattere ordinatorio soggetto alla disciplina di cui agli art. 177-178 c.p.c.. In realtà le due posizioni sopraccitate convergono sostanzialmente tra loro laddove si afferma, a fronte della lettera dell'art. 789 c.p.c. che sancisce espressamente la "la non impugnabilità" dell'ordinanza, che eventuali omissioni o errori materiali possono essere corretti secondo la procedura stabilita dagli art. 287 e ss. c.p.c. (40).

Secondo altra isolata dottrina (41) l'ordinanza *ex art. 789 c.p.c.* sarebbe un vero e proprio provvedimento esecutivo, con la conseguenza che gli eventuali vizi e nullità della stessa possono legittimare un'*actio nullitatis* da far valere con le forme dell'opposizione all'esecuzione.

È assolutamente prevalente, sia in dottrina (42) sia in giurisprudenza (43), la tesi secondo la quale l'ordinanza in esame ha fondamento negoziale, nel senso che essa svolge una funzione meramente omologatoria e consacra l'accordo intervenuto tra le parti, alla cui sola volontà è riconducibile l'effetto di sciogliere la comunione. In altri termini, l'effetto divisorio si produce sin dal momento in cui si realizza l'accordo tra i dividendi, mentre il giudice si limita a conferire carattere esecutivo alla loro volontà. Logico corollario di tale tesi è che l'ordinanza con cui il giudice istruttore dichiara esecutivo il progetto di divisione *ex art. 789 c.p.c.*, non avendo contenuto decisorio, non è impugnabile con ricorso in Cassazione *ex art. 111 Cost.*, purché il provvedimento sia stato emesso all'esito di un procedimento svolto nel rispetto delle forme prescritte dalla legge ed in presenza di accordo tra i dividendi; del pari, in assenza di tali presupposti, l'ordinanza resta impugnabile con il ricorso straordinario in Cassazione (44).

---

### Note:

(37) L'ipotesi cui è assimilabile, tra l'altro, la contumacia o l'assenza delle parti all'udienza cfr. Cass. 4 aprile 1987, n. 3262, in *Giust. civ.*, 1987, I, 1390, con nota di G. Azzariti, *Natura processuale e non negoziale dell'ordinanza di esecutorietà del progetto di divisione non impugnabile*; contra però Cass. 6 ottobre 1978, n. 4464, in *Mass. Giur. it.*, 1978.

(38) E. Allorio, *Giudizio divisorio e sentenza parziale con pluralità di parti*, in *Problemi di diritto*, I, Milano, 1957, 487; Id., *Saggio polemico sulla giurisdizione volontaria*, in *Problemi di diritto*, II, 1957, 27 ss.

(39) A. Andolina, *Note sull'oggetto del giudizio divisorio*, in *Riv. dir. civ.*, 1960, II, 589 ss.

(40) A. Cerino-Canova, *Correzione del progetto di divisione dichiarato esecutivo (art. 789 codice di procedura civile)*, nota a Cass. 18 dicembre 1973, n. 3434, in *Giur. it.*, 1976, I, 201.

(41) C. Mandrioli, *Diritto processuale civile*, III, Torino, 2000, 314.

(42) G. Pavanini, *Divisione giudiziale*, in *Enciclopedia del diritto*, XIII, Milano 1964, 474; F. Carnelutti, *Istituzioni del processo civile italiano*, III, Roma, 1956, 205 ss.; S. Costa, *Giudizio divisorio*, in *Noviss. DI*, VI, Torino 1960, 61; S. Satta, *Commentario al codice di procedura civile*, IV, Milano, 1971, 104; F. Carpi, *Provvedimenti interinali di condanna, esecutorietà e tutela delle parti*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1977, 642; E. Minoli, *Contributo alla teoria del giudizio divisorio*, Milano, 1950, 26 ss. Secondo l'opinione assolutamente prevalente in dottrina la divisione ereditaria giudiziale, al pari di quella amichevole, non è assimilabile ad un atto *mortis causa*, sebbene dalla morte di un soggetto tragga la sua remota origine. Fin dall'apertura della successione, infatti, i coeredi divengono titolari del diritto ad una quota ideale del tutto, di talché le operazioni divisionali - ancorché giudiziali - rappresentano lo strumento atto a convertire la *pars quota* in *pars quanta* per ciascun dividendo; l'atto divisorio è quindi atto *inter vivos* riconducibile ad una iniziativa negoziale autonoma degli eredi (cfr. F. Toschi Vespasiani, *Comunione ereditaria di immobile abusivo e natura giuridica della divisione*, in *Contratti*, 2007, 776 ed in giurisprudenza *ex multis* Cass. 17 gennaio 2003, n. 630, in *Vita not.*, 2003, 270). Il motivo della distinzione rileva in questa sede, atteso che l'intera disciplina della conferma non è applicabile agli atti *mortis causa*, relativamente ai quali - in cui difetta chiaramente la finalità speculativa - non può parlarsi di nullità per difetto delle menzioni urbanistiche.

(43) *Ex multis* si veda Cass. 20 ottobre 1999, n. 11754, in *Mass. Giust. civ.*, 1999, 2134; Cass. 17 giugno 1959, n. 1902, in *Mass. Giur. it.*, 1959; Cass. 9 ottobre 1975, n. 3200, in *Mass. Giur. it.*, 1975; Cass. 27 giugno 1980, n. 4032, in *Mass. Giur. it.*, 1980; Cass. 20 ottobre 1999, n. 11754, in *Dir. e prat. soc.*, 2000, 6, 68; Cass. 10 giugno 2004, n. 10995, in *Gius*, 2004, 3859.

(44) In questa direzione si vedano, *ex multis*, Cass. 30 luglio 2004, n. 14575, in *Mass. Giust. civ.*, 2004, 7-8.



Ciò significa che successivamente all'ordinanza *de qua* le parti possono far valere eventuali nullità o vizi del procedimento esperendo le ordinarie azioni contrattuali di nullità, annullabilità (45) e rescissione (46).

A solo scopo di completezza è opportuno infine precisare che l'art. 789, ultimo comma, c.p.c. prevede che "in ogni caso il giudice istruttore dà con ordinanza le disposizioni necessarie per l'estrazione a sorte dei lotti" e che in base all'art. 195 disp. att. c.p.c. il processo verbale delle operazioni divisionali, dal quale risulti l'attribuzione delle quote, deve essere approvato con decreto (che costituisce titolo esecutivo) del g.i., se non sorgono contestazioni, o con la sentenza che decide sulle contestazioni. Si ritiene comunemente che l'estrazione a sorte ed il conseguente art. 195 disp. att. c.p.c. trovino applicazione unicamente allorché le porzioni dei condividenti risultino, in base al progetto, eguali. Viceversa, nell'ipotesi di attribuzione di quote disuguali, il procedimento divisorio si conclude con l'adozione del progetto di divisione tramite ordinanza o sentenza risolutiva delle contestazioni, entrambe costituenti idoneo titolo esecutivo. È ovvio che qualora sopravvenga un vero e proprio accordo tra le parti, già nella fase dell'adozione del progetto, non è necessaria l'estrazione a sorte, siano o meno uguali i lotti; la sottoscrizione, da parte dei condividenti e dei loro procuratori, del verbale di udienza potrebbe far rientrare tale accordo nell'ambito della conciliazione giudiziale di cui all'art. 185 c.p.c. ovvero, ma con le stesse conseguenze (se si aderisce alla tesi prevalente della natura negoziale dell'effetto divisorio sopra esposta), nell'ambito dell'art. 789, comma 3, c.p.c.

Il verbale di udienza in esame (relativo al progetto di divisione) è, infine, al pari di ogni altro negozio relativo a diritti immobiliari, trascrivibile (47).

#### 4. La trascrizione dei verbali di conciliazione e dei progetti di divisione: l'inveterata questione della separazione personale tra coniugi

Per meglio comprendere i problemi di trascrizione dei verbali di conciliazione giudiziale è opportuno richiamare l'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale sviluppatasi in tema di trasferimenti immobiliari in occasione delle separazioni consensuali, adattandola al caso oggetto di studio.

Secondo autorevole, ma minoritaria, dottrina (48) e per parte della giurisprudenza di merito (49) si deve negare l'estensione dell'ambito della giurisdizione all'attività di ricevimento di atti negoziali "dovendosi escludere che il giudice possa mai esercitare il potere certificativo ed attributivo della pubblica fede circa le dichiarazioni negoziali delle parti da lui raccolte"; tali poteri, cui sono connesse numerose formalità sono, pertanto, riservati alla sola funzione notarile. Più precisamente, si afferma, che il ruolo del giudice nelle vicende negoziali è di carattere succedaneo e si esplica quando il rapporto negoziale entra in una fase patologica (decreti di trasferimento in materia esecutiva o fallimentare, sentenze *ex art.* 2932 c.c., accordi di conciliazione *ex art.* 185 c.p.c.). L'incompetenza del giudice a documentare vicende negoziali, per i sostenitori di questo orientamento, deriva dal fatto che i verbali di udienza rientrano nella categoria degli *atti pubblici processuali*, inidonei a documentare negozi giuridici che producano taluno degli effetti di cui all'art. 2643, n. 1), 2), 3), 4), c.c. non essendovi tra l'altro, per i cancellieri, l'obbligo di verificare l'identità personale delle parti (come, invece, prescrive l'art. 49 l. not.), di inserire ai fini della validità dell'atto dichiarazioni delle parti in ossequio alle disposizioni di alcune leggi speciali in materia urbanistica (cfr. L. n. 47/1985 e D.P.R. n. 380/2001), e più in generale di osservare nell'esercizio della propria attività la diligenza opportuna e necessaria a valutare le dichiarazioni negoziali dei comparenti al fine di renderle intellegibili e di adeguarle alla normativa vigente (50).

È prevalente l'orientamento sostenuto dalla maggior parte degli autori (51) e della giurisprudenza della Suprema

#### Note:

(45) Cass. 4 maggio 1982, n. 2737, in *Giur. it.*, I, 1514, con nota di C. Mandrioli, *Sui rimedi contro l'ordinanza che approva il progetto divisionale pronunciata senza i presupposti di legge*.

(46) Cass. 2 maggio 1969, n. 1451, in *Mass. Giur. it.*, 1969.

(47) Seppur in maniera implicita è affermato da Cass. 15 novembre 2000, n. 14791, in *Riv. not.*, 2001, 1193 e così massimata da G. Pescatore - C. Ruperto, in *Codice Civile annotato con la giurisprudenza*, Napoli, 2007, sub art. 191: "il progetto divisionale di un bene immobile predisposto e voluto dalle parti e dichiarato esecutivo con ordinanza del giudice istruttore, all'esito di un sub procedimento nel corso di un giudizio di separazione, ha natura di negozio, alla cui validità non osta il fatto che il bene ricada in comunione legale tra i coniugi, essendo rimessi alla discrezionalità e comune volontà di questi gli atti dispositivi sui beni in comunione e l'esistenza della comunione stessa; tale atto divisionale, che non presuppone la stipula di una convenzione matrimoniale, costituisce titolo per la trascrizione, unico requisito previsto essendo la forma scritta ai sensi dell'art. 1350, n. 11, c.c."

(48) A. Brienza, *Attribuzioni immobiliari nella separazione consensuale*, in *Riv. not.*, 1992, 1408 ss.

(49) Cfr. Trib. Firenze 18/29 settembre 1989, in *Riv. Not.*, 1992, 595, con nota di A. Brienza; Trib. Napoli 16 aprile 1997, in *Dir. famiglia*, 1998, 992 e Trib. Verbania 6 luglio 2002, in *Notariato*, 2003, 272, con nota di P. Giunchi.

(50) Nello stesso senso F. Angeloni, *Separazione fra coniugi e divisione dei beni*, in *Contr. impr.*, 1991, 953 ss.; F. Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, in *Cod. civ. Commentario*, diretto da P. Schlesinger, Milano, 1998, 686 ss.

(51) Per tutti si vedano G. Mariconda, *Atto pubblico*, in *Enc. giur.* Treccani, IV, Roma, 1988, 3; G. Oberto, *I trasferimenti mobiliari ed immobiliari in occasione di separazione e divorzio*, in *Fam. dir.*, 1995, 168; T. V. Russo, *Accordi di separazione e consenso traslativo: sul presunto conflitto di competenza tra notariato e magistratura*, in *Notariato*, 2001, 292 ss.; R. Caravaglios, *Trasferimenti immobiliari nella separazione consensuale tra coniugi*, nota a Cass. 15 maggio 1997, n. 4306, in *Fam. dir.*, 1997, 423; G. Condò, *Ancora sulle attribuzioni immobiliari nella separazione consensuale tra coniugi*, in *Riv. not.*, 1990, 1432.

Corte di Cassazione (52) secondo il quale il giudice ed il cancelliere, cui va attribuita la paternità dei verbali di udienza, sono veri e propri pubblici ufficiali ed i relativi verbali atti pubblici ai sensi degli artt. 2699 e 2700 c.c., idonei a documentare negozi giuridici.

Si afferma in proposito che l'atto pubblico non dipende semplicemente "dal contenuto negoziale o meno delle dichiarazioni riportate, quanto invece dalla natura di pubblico ufficiale dell'organo deputato a raccoglierle, ove autorizzato ad attribuirgli pubblica fede dalla legge, in conformità al disposto di cui all'art. 2699 c.c."; la negozialità non emerge dalla forma impiegata, ma dalla regolamentazione degli interessi delle parti (53). I sostenitori di questa tesi, confutano le argomentazioni dell'orientamento avverso affermando, tra l'altro, che 1) il cancelliere, pur non essendo obbligato ai sensi dell'art. 49 l. not., è tenuto comunque ad una verifica dell'identità delle parti perché altrimenti perderebbe ogni rilievo l'art. 126 c.p.c., ove dispone che dal verbale di udienza deve emergere l'indicazione delle persone intervenute (54); 2) le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla vigente normativa ai fini della validità degli atti costituiscono un profilo formale imprescindibile e richiesto *ad substantiam* a prescindere dalla forma adottata, con l'ovvia eccezione dei provvedimenti giudiziari a carattere decisorio (55) (*id est* le sentenze).

La tesi qui sostenuta che afferma la natura di *atti pubblici negoziali* dei verbali di udienza reca in sé alcuni corollari che è assolutamente opportuno evidenziare. In primo luogo può affermarsi che, in mancanza delle prescritte menzioni urbanistiche, non sia necessario ricorrere al giudice per sanare il vizio, ma che è sufficiente l'atto pubblico ricevuto dal notaio, idoneo a soddisfare il requisito della "*medesima forma*" richiesto dall'art. 46 T.U. per la conferma degli atti tra vivi inerenti i fabbricati (ed ovviamente il requisito dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata richiesto dall'art. 30, comma 4-*bis*, per la conferma di atti inerenti i terreni). Del resto, l'atto di conferma non ha alcun contenuto di ordine patrimoniale né contiene modifiche all'accordo preesistente, essendo piuttosto volto a conservare il negozio attraverso l'eliminazione di eventuali motivi di declaratorie di nullità; ciò comporta che sarebbe assolutamente superflua qualsiasi delega proveniente dal giudice, nulla innovando la conferma rispetto a quanto convenuto dai coniugi in sede di separazione (56), così come del resto avverrebbe se si procedesse ad eventuali integrazioni o rettifiche dei verbali ovvero ad identificazioni di dati catastali degli immobili oggetto degli stessi.

In secondo luogo i verbali *de quo* appartengono al gruppo dei titoli idonei alla trascrizione ex art. 2657 c.c. pur non potendosi applicare *in toto* il combinato disposto dell'art. 6 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 ed art. 2671 c.c., secondo i quali il pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto deve curarne la trascrizione nel più breve tempo possibile e comunque entro trenta giorni dalla redazione dell'atto.

Tornando opportunamente alla problematica qui affrontata è opportuno ricordare che per la trascrizione di un "verbale di conciliazione" ex art. 185 c.p.c., non vi sono, tra l'altro, le resistenze dottrinali sopra illustrate in ordine al compimento delle relative formalità pubblicitarie; qualora poi ci si dovesse interrogare più specificamente sulla trascrivibilità del progetto di divisione previsto dall'art. 789 c.p.c. è particolarmente conferente quanto affermato da una non lontana sentenza della Cassazione la quale ha stabilito che "il progetto di divisione di un bene immobile predisposto e voluto dalle parti e dichiarato esecutivo con ordinanza del giudice istruttore ... ha natura di negozio ... e costituisce titolo idoneo alla trascrizione, essendo l'unico requisito previsto la forma scritta ai sensi dell'art. 1350, n. 11, c.c." (57).

### 5. Conclusioni: divisione giudiziale per sentenza e per accordo e legittimità urbanistica

Le riflessioni finali del presente lavoro si differenziano in ragione della conclusione della vicenda giudiziale in esame. In primo luogo, va considerata la non infrequente ipotesi in cui il giudizio si concluda con sentenza a seguito dell'insorgenza di contestazioni fra i condividenti. Anche la sentenza può - come noto - essere mancante delle menzionate prescrizioni urbanistiche.

In tal caso, però, l'istituto della conferma non sarà applicabile, esulando infatti i provvedimenti di matrice giudiziale dall'ambito applicativo degli artt. 30 e 46 T.U. (58).

---

#### Note:

(52) Cass. 15 maggio 1997, n. 4306, cit., 417.

(53) G. Mariconda, *op. cit.*, 1.

(54) G. B. Nappi, *Trasferimenti immobiliari (e costituzione di altri diritti reali) tra coniugi separandi o divorziandi*, in *Dir. fam. pers.*, 1993, 171-175.

(55) G. Oberto, *op. cit.*, 171; F. Padovini, *Dati catastali e pubblicità dell'assegnazione al coniuge separato della casa familiare*, nota a Trib. Verona 9 marzo 1994, in *Fam. dir.*, 1994, 442 ss.; Consiglio Nazionale del Notariato, *Note n. 1752* del 27 maggio 1994 e n. 3106 del 18 novembre 1996.

(56) P. Giunchi, *I trasferimenti di beni fra coniugi nel procedimento di separazione personale nel diritto civile e nelle leggi fiscali*, in *Vita not.*, 1993, 1074; nello stesso senso altresì G. Oberto, *op. cit.*, 171; P. Carbone, *I trasferimenti immobiliari in occasione della separazione e del divorzio*, in *Notariato*, 2005, 623.

(57) Cfr. Cass. 15 novembre 2000, n. 14791, in *Riv. not.*, 2001, 1193.

(58) La possibilità che le menzioni e le dichiarazioni richieste dalla normativa urbanistica siano rese, anche unilateralmente, in un momento successivo alla sentenza, seppure astrattamente configurabile, è stata, tuttavia, esclusa dalla giurisprudenza di legittimità, che  
(segue)

Considerazioni differenti possono effettuarsi con riferimento all'ipotesi di divisione giudiziale ereditaria conclusa con accordo dei condividenti (formalizzato, dunque, in un verbale di udienza), di seguito dichiarato esecutivo con ordinanza ex art. 789 c.p.c.

Come detto, l'ordinanza emessa si innesta su di un fondamento negoziale, nel senso che essa svolge una funzione meramente omologatoria e consacra l'accordo intervenuto tra le parti, alla cui sola volontà è riconducibile l'effetto di sciogliere la comunione. Più semplicemente, l'ordinanza rende esecutivo un accordo, limitandosi a riconoscere allo stesso la rispondenza al modello legale e la non lesività di norme imperative o di ordine pubblico.

Si può concludere affermando che la normativa urbanistica sopracitata è applicabile al giudizio divisorio concluso senza contestazioni, in ragione della natura prettamente negoziale (e della natura di atto pubblico) del verbale di udienza contenente l'accordo delle parti (59). *Mutatis mutandis* si può altresì sostenere la confermabilità con atto notarile, anche unilaterale, ex artt. 40, comma 3, L. n. 47/1985, 30, comma 4-bis e 46, comma 4, D.P.R. n. 380/2001, dell'accordo formalizzato in udienza tra le parti (e regolarmente sottoscritto dalle stesse) con cui si pone fine alla divisione giudiziale, qualora manchino nel progetto di divisione le menzioni urbanistiche prescritte dalla legge (60).

È in ogni caso esclusa, anche per le ragioni sopra esposte in ordine alla natura giuridica dell'atto in esame, la possibilità di perfezionare un accordo divisorio (giudiziale o amichevole) avente ad oggetto un immobile abusivo (61).

## 6. Formule

### **Atto di conferma di divisione ereditaria ex art. 46, comma 4, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ovvero art. 40, comma 3, legge 28 febbraio 1985, n. 47)**

#### REPUBBLICA ITALIANA

(apertura atto pubblico)

È presente:

Caio (nome e cognome), nato a...il...domiciliato in...alla via...codice fiscale..., che dichiara di essere (status personale ed eventuale regime patrimoniale della famiglia).

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo.

Premesso:

che in data... si è aperta in...la successione di Tizio, nato a... il..., per la quale è stata presentata in data... all'Agenzia delle Entrate di...dichiarazione di successione protocollata al n...del volume...trascritta all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di...in data...al n..., devolutasi in favore dei figli legittimi Caio, nato a...il..., Sempronio, nato a...il..., Mevio, nato a...il...per le quote di un terzo (1/3) ciascuno;

#### Note:

(continua nota 58)

ha ritenuto l'istituto della conferma incompatibile con le peculiari caratteristiche del provvedimento giudiziale e con l'autorità del giudicato che lo stesso è destinato ad acquisire (Cass. 8 febbraio 1997, n. 1199, in *Giust. civ.*, 1997, I, 1550, con nota di M. Annunziata, *Inosservanza della legge sul condono edilizio e contratto preliminare di vendita di costruzione*; in *Nuova rass. civ. e comm.*, 1998, I, 7, con nota di A. Fici, *Abusivismo edilizio, invalidità negoziale e contratto preliminare*). Da ultimo si nega la confermabilità di una sentenza di divorzio che ordina la cessione di quote di terreni agricoli in assenza dell'allegazione del certificato di destinazione urbanistica nel Quesito n. 216-2009/C *Sentenza di divorzio, normativa urbanistica e conferma* a firma di M. L. Mattia. La sanatoria dei vizi della sentenza si raggiungerebbe, quindi, non attraverso la conferma, bensì attraverso il passaggio in giudicato della stessa.

(59) G. Santarcangelo, *Il condono edilizio. Formalità e nullità negli atti tra vivi*, Napoli, 1991, 388-389; F. Cardarelli, *La legge 28 febbraio 1985 n. 47 nei suoi riflessi sull'attività notarile*, in *Riv. Not.*, 1986, 287; E. Fabiani, *Divisione giudiziale e normativa sul condono edilizio*, risposta al quesito 260-2006/C del Consiglio Nazionale del Notariato.

(60) A conferma delle conclusioni qui sostenute riportiamo un estratto della risposta al Quesito 3106/1996 dell'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato sulla possibilità di conferma ai sensi dell'art. 40, comma 3, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, a mezzo di atto pubblico notarile, dell'ordinanza di approvazione di un progetto di divisione di una massa ereditaria emessa dal Giudice Istruttore del Tribunale: "La mancanza del requisito della decisorietà rende applicabile all'ordinanza del Giudice Istruttore le norme previste dalla legge n. 47 del 1985, che verrebbero peraltro eluse attraverso il ricorso ad una procedura di divisione giudiziale alla quale venisse posto termine con un accordo delle parti, risultante dalla mancanza di contestazioni al progetto divisionale. L'art. 40, III comma, della legge n. 47 del 1985 stabilisce che l'atto tra vivi avente ad oggetto diritti reali su edifici o a loro parti - nullo ai sensi del comma 2 per la mancanza della dichiarazione dell'alienante dalla quale risultino gli estremi della concessione in sanatoria - può essere confermato, purché la licenza o la concessione in sanatoria sussistano effettivamente, mediante atto successivo che abbia la stessa forma del precedente e contenente la dichiarazione omessa ovvero al quale siano allegate la dichiarazione di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma 2. La forma richiesta per la conferma è la stessa dell'atto invalido per mancanza dei requisiti previsti dalla legge n. 47, ma ciò significa che la conferma debba provenire dalla stessa autorità che ha posto in essere il primo atto. Il legislatore si accontenta della stessa valenza formale. Pertanto un atto pubblico notarile può benissimo ritenersi sufficiente."

(61) In senso conforme le considerazioni sviluppate da F. Toschi Vespasiani, *op. cit.*, 776-777. Suggestiva resta, tuttavia, l'argomentazione favorevole ad una divisione avente ad oggetto un immobile abusivo, qualora essa operi in esecuzione delle direttive dettate dal *de cuius* nella scheda testamentaria ai sensi dell'art. 733 c.c. (assegno divisionale semplice). Confutando la validità di una simile divisione, si giungerebbe al paradosso per cui il medesimo immobile abusivo ben potrebbe esser trasmesso a mezzo di un assegno divisionale qualificato (art. 734 c.c.) o altra attribuzione a titolo particolare, ma ciò non sarebbe possibile combinando i due istituti del testamento (che detta i criteri ex art. 733 c.c.) e della divisione ereditaria (che da attuazione a quanto indicato nel testamento medesimo).

(eventuale) che con atto per Notaio...di...rep. n.... registrato all'Agenzia delle Entrate di...in data...al n...., trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di...in data...al n...., Caio, Sempronio e Mevio hanno accettato espressamente l'eredità;

che nel patrimonio ereditario di Tizio erano compresi tra l'altro i seguenti immobili: a) appartamento in....alla via.....n.... confinante con... con..... con.....riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di.... foglio.... particella.... sub..... categoria.... classe....consistenza.... via.....n....piano....interno....r.c. euro.....; b) appartamento in....alla via.....n.... confinante con... con..... con.....riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di.... foglio.... particella.... sub..... categoria.... classe....consistenza.... via.....n....piano....interno.....r.c. euro.....; c) .....(segue descrizione di altri eventuali immobili);

che non avendo raggiunto i germani alcun accordo sulla divisione dell'asse ereditario, Caio ha citato in giudizio Sempronio e Mevio dinanzi al Tribunale di..... (r.g. n.....), affinché si procedesse a divisione giudiziale;

che all'udienza del.....il giudice istruttore con ordinanza cronologico n... ha nominato il dott....., nato a... il... Consulente Tecnico d'Ufficio perché: 1) procedesse alla formazione della massa dei beni mobili, immobili e crediti facenti parte della comunione ereditaria, nonché alla loro stima; 2) predisponesse un comodo progetto di divisione e, in caso di indivisibilità di alcuni immobili, indicasse il valore da servire come prezzo-base in caso di eventuali vendite all'incanto ex art. 720 c.c.;

che il dott....., in esecuzione dell'incarico ricevuto ed effettuati tutti i sopralluoghi e le attività di stima richiesti, ha predisposto un progetto di divisione ripartendo l'asse ereditario in tre lotti, comprensivi di mobili, immobili e crediti di egual natura e qualità e ciascuno del valore di euro....., e precisamente:

LOTTO A

.....  
LOTTO B

.....  
LOTTO C

che con udienza del..... i dividendi hanno approvato il progetto di divisione convenendo che il "Lotto A" fosse assegnato a Caio, il "Lotto B" a Sempronio e il "Lotto C" a Mevio, sottoscrivendo altresì (personalmente ovvero a mezzo dei rispettivi procuratori) il relativo verbale di udienza;

che il Tribunale di...., in persona del giudice istruttore dottor....., ha dichiarato esecutivo il progetto di divisione, con i relativi allegati grafici, con ordinanza del....cronologico.....Il progetto, reso esecutivo, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di...in data....ai numeri.....e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di .....in data....ai numeri.....;

che tuttavia, sia nel progetto di divisione, sia nel verbale di udienza venivano omesse le dichiarazioni e le menzioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ovvero art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47), dando così luogo alla nullità dell'atto stesso ai sensi della suddetta norma;

che, tuttavia, l'omissione delle dichiarazioni e menzioni di cui sopra non è dipesa da insussistenza dei titoli abilitativi richiesti, al momento della sottoscrizione del verbale d'udienza; difatti, per come dichiara il signor....., quale dividendo, gli immobili sono stati anteriormente edificati in virtù di regolari titoli abilitativi, di cui in prosieguo.

che l'art 46, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ovvero art. 40, comma 3, legge 28 febbraio 1985, n. 47) consente, ricorrendone le circostanze, la conferma dell'atto nullo mediante atto successivo, anche ad opera di una sola delle parti;

– che il verbale di udienza, sottoscritto dalle parti, è da considerarsi atto pubblico negoziale e, quindi, confermale con successivo atto notarile.

Tanto premesso, ritenuta la premessa parte integrante e sostanziale,

(Caio)...., nella sua qualità di dividendo, come meglio in premessa precisato, conferma, ai sensi dell'art. 46, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ovvero art. 40, comma 3, legge 28 febbraio 1985, n. 47) la divisione ereditaria avvenuta a mezzo di progetto di divisione redatto dal dottor....., approvato dai dividendi con verbale d'udienza del....e dichiarato esecutivo, dal Tribunale di...., in persona del giudice istruttore dottor....., con ordinanza del... cronologico..... A tal fine dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ovvero art. 40, comma 3, legge 28 febbraio 1985, n. 47) che le unità immobiliari oggetto della divisione sono state edificate in virtù e conformità dei seguenti titoli abilitativi:

.....

Regime fiscale (62)

Il presente atto è soggetto ad imposta di registro ed ipotecaria in misura fissa.

Ipoteca legale

Si rinuncia ad ogni ipoteca legale.  
(chiusura dell'atto)

### Nota:

(62) Si applica l'imposta in misura fissa, salvo che sia convenuto un corrispettivo per la convalida (art. 30 D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131); l'imposta ipotecaria si applica in misura fissa non trattandosi di atto traslativo di diritti immobiliari (art. 4 della tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347).

**Atto di conferma di divisione (conseguente a precedente giudizio di separazione fra coniugi) ex art. 30, comma 4-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

REPUBBLICA ITALIANA

(apertura atto pubblico)

È presente:

Tizio (nome e cognome), nato a.....il.....domiciliato in.....alla via....codice fiscale....., che dichiara di essere (status personale ed eventuale regime patrimoniale della famiglia).

Dell'identità personale del costituito io notaio sono certo.

Premesso:

che in data....., il Tribunale di.....con sentenza del.....cronologico numero.....ha dichiarato la separazione giudiziale tra Tizio, nato a... il.....e Caia, nata a... il.....

i suddetti coniugi, vigente il regime di comunione legale, avevano acquistato i seguenti immobili: a) appezzamento di terreno, sito in....., esteso per metri quadrati....., avente accesso da....., confinante con...con...con... riportato nel Catasto Terreni del Comune di.... foglio.... particella....qualità....classe...superficie...R.D. euro..... R.A. euro...; b) appezzamento di terreno, sito in....., esteso per metri quadrati....., avente accesso da....., confinante con...con...con... riportato nel Catasto Terreni del Comune di.... foglio.... particella....qualità....classe...superficie...R.D. euro...R.A. euro...; c) .....(segue descrizione di altri eventuali terreni);

che non avendo raggiunto i coniugi alcun accordo sulla divisione dei beni comuni nel corso del giudizio di separazione, si è aperto un sub-procedimento avente ad oggetto la divisione giudiziale degli stessi;

che all'udienza del.....il giudice istruttore con ordinanza cronologico n... ha nominato il dott....., nato a... il... Consulente Tecnico d'Ufficio perché: 1) procedesse alla formazione della massa dei beni comuni, nonché alla loro stima; 2) predisponesse un comodo progetto di divisione.

che il dott....., in esecuzione dell'incarico ricevuto ed effettuati tutti i sopralluoghi e le attività di stima richiesti, ha predisposto un progetto di divisione ripartendo l'asse ereditario in due lotti, comprensivi di mobili, immobili e crediti di egual natura e qualità e ciascuno del valore di euro....., e precisamente:

LOTTO A

.....  
LOTTO B

.....  
che con udienza del..... i condividenti hanno approvato il progetto di divisione convenendo che il "Lotto A" fosse assegnato a Tizio e il "Lotto B" a Caia, sottoscrivendo altresì (personalmente ovvero a mezzo dei rispettivi procuratori) il relativo verbale di udienza;

che il Tribunale di...., in persona del giudice istruttore dottor....., ha dichiarato esecutivo il progetto di divisione, con i relativi allegati grafici, con ordinanza del....cronologico.....Il progetto, reso esecutivo, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di....in data....ai numeri.....e trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di .....in data....ai numeri.....;

che tuttavia, sia nel progetto di divisione sia nel verbale di udienza venivano omesse l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica, nonché le dichiarazioni e le menzioni di cui all'art. 30, comma 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando così luogo alla nullità dell'atto stesso ai sensi della suddetta norma;

oppure

che tuttavia, pur essendo stato allegato al progetto di divisione, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di...in data...cronologico... veniva omessa la dichiarazione di vigenza di cui all'art. 30, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando così luogo alla nullità dell'atto stesso ai sensi della suddetta norma;

che l'art. 30, comma 4-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 consente la conferma dell'atto nullo mediante atto successivo, anche ad opera di una sola delle parti;

che il verbale di udienza, sottoscritto dalle parti, è da considerarsi atto pubblico negoziale e, quindi, confermabile con successivo atto notarile.

Tanto premesso, ritenuta la premessa parte integrante e sostanziale,

Tizio...., nella sua qualità di condividente, come meglio in premessa precisato, conferma, ai sensi dell'art. 30, comma 4-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la divisione avvenuta a mezzo di progetto di divisione redatto dal dottor....., approvato dai condividenti con verbale d'udienza del....e dichiarato esecutivo, dal Tribunale di....., in persona del giudice istruttore dottor....., con ordinanza del.....cronologico..... A tal fine, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 4-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si allega al presente atto sub lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di...in data...protocollo....., contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in premessa alla data del giorno in cui è stato sottoscritto il verbale di udienza, e quindi al di.....

Ovvero

A tal fine, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 4-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dichiara che dalla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, già allegato al progetto di divisione, ossia dal....., fino alla

*data del giorno in cui è stato sottoscritto il verbale di udienza, e quindi al dì...., non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici ivi contemplati.*

*Regime fiscale (63)*

*Il presente atto è soggetto ad imposta di registro ed ipotecaria in misura fissa.*

*Ipoteca legale*

*Si rinuncia ad ogni ipoteca legale.*

*(chiusura dell'atto)*

---

**Nota:**

(63) Si applica l'imposta in misura fissa, salvo che sia convenuto un corrispettivo per la convalida (art. 30 D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131); l'imposta ipotecaria si applica in misura fissa non trattandosi di atto traslativo di diritti immobiliari (art. 4 della tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347).