

## Novità in tema di confermabilità degli atti nulli ai sensi dell'art. 29 co 1 bis della l. 52/85

Il decreto legge n. 50/2017, convertito con la legge n. 96/2017, ha modificato l'art. 29 della legge 52/85, inserendo il nuovo comma 1 *ter*.

Detto comma prevede la confermabilità degli atti nulli a causa del mancato rispetto del comma 1 *bis* dell'art. 29 della legge 52/85, qualora questo non sia dipeso da un'effettiva assenza della conformità catastale oggettiva e, quindi, dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto.

Per comprendere pienamente la portata di tale novità normativa è necessario effettuare alcune considerazioni preventive: innanzitutto l'istituto della confermabilità di cui al co 1 *ter* richiama sicuramente alla mente la confermabilità degli atti nulli per assenza delle dichiarazioni urbanistiche prevista dagli art. 30 e 46 del d.p.r. 380/2001.

Tuttavia, ad un'analisi più approfondita, si riscontrano notevoli differenze (relative tanto alla natura giuridica quanto agli effetti) tra i due istituti, per comprendere le quali è altresì necessario premettere alcune nozioni sostanziali relativamente alla nullità comminata dall'art. 29 co 1 *bis*, la quale si differenzia dalle nullità prescritte in materia urbanistica.

Partendo dalla **natura giuridica della nullità di cui all'art. 29 co 1 bis** della legge 52/85, si deve osservare come la dottrina prevalente<sup>1</sup> abbia configurato la nullità di che trattasi quale nullità formale e non sostanziale, sulla scorta di due considerazioni.

Da un lato va preso in esame il dato letterale, il quale non si riferisce a tutti i negozi giuridici ma alle sole scritture private autenticate e agli atti pubblici, laddove, se la nullità fosse stata posta a tutela di un interesse pubblico e generale, la stessa avrebbe dovuto essere estesa a qualsiasi tipologia negoziale in grado di mettere a repentaglio detto interesse.

A ciò si aggiunge la considerazione che la nullità sia comminata non già per la mancanza della conformità oggettiva bensì per la mancanza del riferimento alle planimetrie catastali o della dichiarazione relativa alla conformità delle stesse allo stato di fatto, dato dal quale si deduce come la volontà del legislatore sia quella di "stigmatizzare" con la sanzione della nullità non tanto l'assenza di conformità catastale oggettiva quanto l'assenza di un elemento formale quale è la dichiarazione di cui all'art. 29 co 1 *bis* della legge 52/85.

La nullità prescritta dall'art. 29 co 1 *bis* della l. 52/85 si configura, dunque, come una nullità non rispondente ad un interesse di ordine pubblico ma volta a pregiudicare la sola natura autentica dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, non sussistendo un interesse legislativo a perseguire l'effettiva conformità catastale oggettiva (la quale avrà rilievo semmai sul piano fiscale).

In ciò si ritrova la prima importante **distinzione con la nullità in materia urbanistica**, la quale è nullità c.d. sostanziale. Ciò perché alla base della normativa in materia urbanistica vi è l'interesse pubblico ad evitare la commercializzazione di immobili abusivi (ove l'abuso sia c.d. maggiore)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> In questo senso G. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano, 2010; G. RIZZI, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (D.l. 78/2010)*; M. LEO, A. LO MONACO, G. MONTELEONE e A. RUOTOLO, *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del D.l. 30 maggio 2010, n. 78 in materia di circolazione immobiliare. Novità e aspetti controversi*, 6 dicembre 2010

<sup>2</sup> Così si esprime G. RIZZI, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (D.l. 78/2010)*.

Dette considerazioni non sono peraltro prive di risvolto pratico: nella prassi notarile possono verificarsi una **molteplicità di casi**, i quali andranno risolti proprio sulla base dell'inquadramento della nullità di cui all'art. 29 co 1 *bis* della l. 52/85 quale nullità formale e non sostanziale.

Può, infatti, accadere che in un atto

- a. manchi la dichiarazione di conformità oggettiva, in quanto la stessa non sussiste;
- b. sussista la conformità oggettiva, pur non essendovi la dichiarazione relativa;
- c. non vi sia conformità oggettiva, nonostante sia stata resa in atto la dichiarazione di cui all'art. 29 co 1 *bis* della l. 52/85.

Sono lapalissiani, in tale ultima evenienza, sia la natura formale della nullità, sia la sua differenza con la nullità prescritta in materia urbanistica.

Infatti l'atto, nonostante la conformità oggettiva non sussista, non sarà nullo, purchè vi sia la dichiarazione di cui all'art. 29 co 1 *bis* della l. 52/85, proprio per le ragioni anzidette: il legislatore non ha, infatti, voluto impedire la commercializzazione di immobili privi di conformità oggettiva, come invece accade in materia urbanistica, ove è l'abusività dell'immobile ad essere causa di nullità dell'atto, a nulla rilevando la dichiarazione di parte in senso contrario ex art. 30 e 46 del d.p.r. 380/2001<sup>3</sup>.

Ai sensi dell'art. 29 co 1 *bis* della l. 52/85, invece, l'atto sarà nullo solo qualora manchi la dichiarazione richiesta dalla norma, con la peculiarità, oggi presente, che qualora non vi sia la dichiarazione ma la conformità catastale oggettiva sussista, sarà possibile sanare la nullità dell'atto a mezzo della conferma di cui all'art. 29 co 1 *ter*.

La nullità rimarrà invece insanabile qualora all'assenza della dichiarazione si accompagni la mancanza di conformità catastale oggettiva.

Tutto ciò premesso occorre altresì analizzare il regime di **trascrivibilità** della conferma in esame.

Anche sotto tale profilo rileva la distinzione tra nullità formale e sostanziale dalla quale si è partiti: mentre, infatti, l'atto nullo ai sensi del d.p.r. 380/2001 non è trascrivibile, in quanto alla nullità si accompagna il divieto di trascrizione, trattandosi di nullità sostanziale, l'atto nullo a causa dell'art. 29 co 1 *bis* è trascrivibile, posto che l'articolo in parola non ne vieta la trascrizione.

---

<sup>3</sup> Così si esprime G. RIZZI, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (D.l. 78/2010)*; "Riteniamo che la dichiarazione mendace non possa determinare la nullità dell'atto; la nullità prevista dalla norma in commento è una nullità puramente "formale", legata al mancato rispetto del requisito redazionale dell'atto (se ed in quanto redatto nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata), e non anche una nullità sostanziale, come è confermato dal fatto che tale nullità non è prevista per tutti gli atti negoziali ma solo per gli atti negoziali che rivestano, per l'appunto, la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata. Se si trattasse di una nullità posta a tutela di un interesse pubblico e generale, la stessa avrebbe dovuto essere estesa a qualsiasi tipologia negoziale in grado di mettere a repentaglio detto interesse. Inoltre, la soluzione contraria, sarebbe troppo penalizzante per l'acquirente che si vedrebbe, magari dopo molti anni, dichiarata la nullità del proprio atto di acquisto a causa di una dichiarazione mendace resa dal suo venditore. Il mancato accatastamento o il mancato aggiornamento delle planimetrie catastali costituiscono senza dubbio una violazione di norme di rilevanza fiscale ma non costituiscono di certo un illecito grave che l'ordinamento debba comunque reprimere. In materia urbanistica alla mancanza della dichiarazione relativa agli estremi dei titoli edilizi prescritta ai fini della validità dell'atto è equiparata la dichiarazione mendace: ma in questo caso l'abuso edilizio (e deve trattarsi di un abuso primario ossia di una costruzione realizzata in assenza di titolo o in totale difformità dal titolo rilasciato) costituisce un illecito non solo amministrativo ma anche con rilevanza penale. Scopo della normativa in materia urbanistica è tutelare l'interesse pubblico a che non vengano commercializzati immobili totalmente abusivi."

Conseguentemente, mentre l'atto di conferma compiuto ai sensi degli art. 30 e 46 del d.p.r. 380/2001 deve essere trascritto quale atto autonomo, l'atto di conferma di cui all'art. 29 co 1 *ter* potrà essere semplicemente annotato ai relativi atti trascritti benché nulli.