

Immobili

La modifica del cognome non è un atto trascrivibile

26 Maggio 2021

La tassatività degli documenti oggetto di trascrizione non può trovare deroga alcuna per motivi legati alla mera semplificazione dell'attività di ricerca presso i registri immobiliari



I provvedimenti che autorizzano il cambio del cognome, per produrre i loro effetti, devono essere trascritti e annotati, su richiesta degli interessati, negli atti di nascita del richiedente e di coloro che ne hanno derivato il cognome e nell'atto di matrimonio dello stesso richiedente. È una forma di pubblicità notizia che ne esclude la trascrizione. Lo ha precisato il tribunale di Roma, in un provvedimento del 7

aprile 2021.

Evoluzione processuale

La vicenda trae origine dalla trascrizione eseguita con riserva dal Conservatore di Roma 2 di un atto notarile relativo a una modifica di cognome, sulla base di un decreto prefettizio. A parere del Conservatore il provvedimento non assurge ad atto trascrivibile, non rientrando tra le ipotesi contemplate dall'articolo 2643 e seguenti del codice civile.

Avverso l'apposizione della riserva, il richiedente presenta ricorso al tribunale sostenendo che:

- l'atto non rientra tra i casi previsti dall'articolo 2674 cc, né in quelli di cui all'articolo 2674-bis, stante l'accettazione della formalità con medesimo contenuto dalla Conservatoria di Roma 1

- si conferma la natura tassativa dell'elenco degli atti trascrivibili ma la trascrivibilità di ulteriori atti è ormai insita nell'ordinamento, soprattutto nei casi in cui la trascrizione svolga una funzione di pubblicità notizia.

Il tribunale di Roma, con provvedimento del 7 aprile 2021, rigetta il reclamo della parte ricorrente, sul presupposto che *“l'atto di cui il reclamante chiede la trascrizione non rientra tra quelli indicati dal legislatore”*.

Cambio cognome e tassatività degli atti trascrivibili

A parere dell'organo giudicante, il sistema della pubblicità dei fatti giuridici è lo strumento che l'ordinamento appresta per rendere certi nei confronti dei terzi gli avvenimenti giuridici.

La legge pone a carico delle parti l'obbligo di dare pubblicità al rapporto giuridico, al fine di rendere facilmente conoscibili determinati fatti o atti giuridici, in modo da assicurarne la certezza.

Al fine di una puntuale disamina del caso concreto, il giudice avverte la necessità di soffermarsi sulle differenti tipologie di pubblicità, individuate dal legislatore, ricollegando alle stesse differenti effetti: pubblicità notizia, pubblicità dichiarativa e pubblicità costitutiva.

La **pubblicità notizia** si limita a dare notizia di determinati fatti, senza che la sua omissione impedisca ai medesimi di produrre i loro effetti giuridici o ne determini l'invalidità. Ha pertanto la funzione di dare conoscenza legale dei fatti per i quali è prevista, comportando che, una volta effettuata, l'evento si consideri conosciuto. Ne sono esempi *“la trascrizione degli atti di Stato civile”*, *“la pubblicità matrimoniale e l'annotazione a margine dell'atto di nascita del provvedimento sullo status”*.

In altri casi - ad esempio le trascrizioni immobiliari - la funzione della pubblicità è quella **dichiarativa**: i fatti sono opponibili solo se sono oggetto di pubblicità. Lo strumento giuridico pubblicitario predisposto dall'ordinamento non ha lo scopo generico di assicurare la conoscibilità legale dell'atto ma piuttosto di garantire la sua opponibilità nei confronti di determinati terzi. Il mancato assolvimento della pubblicità rende perciò l'atto inopponibile pur restando valido ed efficace.

In altre ipotesi la pubblicità assolve alla funzione **costitutiva** del rapporto giuridico: come per l'iscrizione ipotecaria la funzione della pubblicità presso i registri immobiliari. La pubblicità assurge quindi a requisito necessario affinché la fattispecie si perfezioni, non limitandosi alla mera opponibilità.

Tutto ciò considerato, il tribunale, nell'ipotesi alla sua attenzione, osserva che *“per il mutamento del cognome esiste già una forma di pubblicità notizia prevista dall'ordinamento; i decreti che*

autorizzano il cambiamento o la modifica del cognome per produrre i loro effetti devono infatti essere trascritti e annotati su richiesta degli interessati nell'atto di nascita del richiedente, nell'atto di matrimonio del medesimo e negli atti di nascita di coloro che ne hanno derivato il cognome".

Essendo la funzione della trascrizione quella di rendere non opponibili ai terzi che hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un titolo trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi, la modifica degli elementi identificativi degli acquirenti non incide sulla continuità della trascrizione. *"È la lettura parallela delle risultanze dei registri immobiliari e di quelli dell'anagrafe che consente di risalire all'esatto ed attuale nominativo del titolare dell'immobile".*

Il cambiamento del cognome e del nome o la rettifica di altre risultanze dei registri dello Stato civile non produce di regola alcun obbligo di trascrizione in capo al soggetto interessato o al notaio, né fa venir meno la continuità delle trascrizioni.

Tuttalpiù, la mancata trascrizione rende meno agevole la consultazione dei registri immobiliari imponendo la consultazione in parallelo dei registri dello Stato civile per reperire tutti gli elementi indicativi del soggetto, utili quali chiavi di ricerca per i registri immobiliari.

L'esigenza di semplificazione però non può legittimare la trattazione di nuovi atti non contemplati dal legislatore.

In conclusione, la tassatività degli atti oggetto di trascrizione non può trovare deroga alcuna per motivi legati alla mera semplificazione dell'attività di ricerca presso i registri immobiliari.

A ciò si aggiunga inoltre che la formalità di trascrizione, del cambiamento del cognome, sarebbe limitata ai beni immobili indicati in nota, non potendosi imporre la stessa per tutte le titolarità in capo al richiedente.

Ci si troverebbe nella situazione in cui - eseguita la trascrizione solamente su alcuni beni immobili - il rimentente delle proprietà immobiliari sarebbe nella titolarità del soggetto come identificato prima della modifica del cognome. Il tutto generando possibile confusione.

Non rimane pertanto, in attuazione a quanto statuito dal dispositivo in commento, che rimettere la pubblicità della vicenda modificativa del cognome ai previsti diversi registri dello Stato civile, lasciando a quelli immobiliari le tassative vicende contemplate dal legislatore.

di

Salvatore Tiralongo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/modifica-del-cognome-non-e-atto-trascrivibile>