



## **Trasferimenti immobiliari: la pratica notarile, l'occhio del giudice**

Cod. P25039

Data: Napoli, Castel Capuano, 5-7 maggio 2025

Responsabili del corso:

*Gian Andrea Chiesi e Pier Lorenzo Parenti, Componenti del Comitato Direttivo della Scuola Superiore della Magistratura*

*Antonio Areniello, Presidente della Fondazione Italiana del Notariato, Vicepresidente del Consiglio Nazionale del Notariato*

Esperti formatori:

*Gianluca Grasso, Consigliere della Corte di cassazione*

*Diego Barone, Consigliere Fondazione Italiana del Notariato, Consigliere Nazionale del Notariato*

*Paolo Guida, Consigliere Fondazione Italiana del Notariato*

### **Presentazione**

*Da anni la Scuola organizza, con la Fondazione Italiana del Notariato, un corso di approfondimento su tematiche di comune interesse, con il dichiarato fine di sviluppare, attraverso lo scambio delle reciproche esperienze, soluzioni operative condivise.*

*Dopo avere affrontato le problematiche legate alla volontaria giurisdizione, al mondo delle fragilità ed alla materia successoria, questo anno l'attenzione sarà focalizzata sulla disciplina dei trasferimenti immobiliari, avuto particolare riguardo, tra l'altro: 1) agli immobili da costruire (cfr. Cass. n. 497/2021 e Cass. n. 19510/2020), in uno alle relative tutele "speciali"; 2) alle interferenze tra la normativa urbanistico-edilizia e gli atti di trasferimento della proprietà (cfr. Cass., sez. un., 8230/2019, Cass. n. 879/2018 e Cass. n. 27599/2023); 3) alla compravendita di beni di interesse culturale o sottoposti a vincolo di interesse artistico o storico (Cass. n. 40179/2021).*

Uno spazio sarà, inoltre, riservato alla pubblicità degli atti di trasferimento immobiliare e di costituzione di diritti reali parziari agli stessi inerenti, avuto riguardo, in particolare, alle modalità di opponibilità della servitù costituita contestualmente alla vendita di un immobile, a favore di questo ed a carico di altro immobile di proprietà del venditore (cfr. Cass. n. 28694/2023, Cass. n. 16853/2019).

La materia presenta un elevato tasso di tecnicismo, in alcuni casi trattandosi di tipologie di compravendita regolate da una disciplina speciale, in altri implicando la conoscenza di discipline e materie di non sempre facile padronanza: così è, ad esempio, per il caso degli immobili da costruire, la cui circolazione impone, a mente del d.lgs. n. 122/2005 e succ. mod., la conformazione delle parti a schemi negoziali predeterminati dal legislatore, oltre a garanzie in favore dell'acquirente; così è da dirsi per le dichiarazioni di conformità richieste al venditore e per la "lettura" delle note di trascrizione.

Discorso a parte merita, poi, la complessa disciplina della vendita dei "beni culturali", regolata dal d.lgs. n. 42/2004, in cui si intrecciano – quasi inestricabilmente – profili civilistici, penalistici e di diritto amministrativo e rispetto ai quali resta (ancora) vivace la discussione circa la operatività dell'usucapione, quale modo di acquisto della proprietà relativamente a beni di proprietà pubblica che non siano stati, tuttavia, formalmente assoggettati a vincolo culturale (Cass. n. 28792/2023).

Un approfondimento sarà, inoltre, dedicato alle responsabilità del notaio per le patologie che dovessero colpire gli atti di compravendita rogati.

## **Programma**

**Lunedì 5 maggio 2025**

**Sessione unica pomeridiana**

ore 15:00 **Presentazione del corso a cura dei responsabili e degli esperti formatori**

ore 15:15 **Programmazione urbanistica e tutela del paesaggio e del patrimonio culturale**

*Giovanni Maria Flick, Presidente emerito della Corte costituzionale*

ore 15:45 **La cd. pubblicità sanante**

*Gianfilippo Laurini, Notaio in Napoli*

ore 16:15 **Immobili da costruire: nullità di protezione, buona fede e sicurezza della circolazione immobiliare**

*Alessandro Torroni, Notaio in Forlì*

ore 16:45 **Certificazione di agibilità e circolazione immobiliare**

*Cesare Trapuzzano, Consigliere della Corte di cassazione*

ore 17:15 **Dibattito e quesiti**

ore 18:00 **Sospensione dei lavori**

**Martedì 6 maggio 2025**

**Sessione antimeridiana**

ore 9:00 **Suddivisione in gruppi di lavoro**

ore 9:15 **Inizio dei lavori**

Tema 1: **Immobili da costruire**: *Vendita di immobile al rustico; obbligo di cancellazione dell'ipoteca: ambito di applicazione*

Gruppo A: *Coordinatore: Nicoletta Aloj, Giudice del Tribunale di Torino*

Gruppo B: *Coordinatore: Gaetano Di Giovine, Notaio in Pozzuoli*

Tema 2: **Beni culturali**: *omessa denuncia e usucapione; esercizio della prelazione in caso di denuncia tardiva; presunzione di culturalità dei beni di proprietà di persone giuridiche private*

Gruppo A: *Coordinatore: Valentina Gigante, Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere*

Gruppo B: *Coordinatore: Alberto Caprioli, Notaio in Pomigliano d'Arco*

ore 11.45 **Pausa**

ore 12:00 **Ripresa dei lavori in seduta plenaria, con esposizione dei principali temi emersi nel corso dei lavori di gruppo. Dibattito e quesiti**

ore 13:00 **Sospensione dei lavori**

**Martedì 6 maggio 2025**

**Sessione pomeridiana**

ore 14.00 **Ripresa dei lavori e suddivisione in gruppi di lavoro**

Tema 3 **Pubblicità immobiliare**: *servitù prediali e trascrizione; trascrizione degli acquisti mortis causa; trascrizione immobiliare a favore di trust*

Gruppo A: *Coordinatore: Nicoletta Aloj, Giudice del Tribunale di Torino*

Gruppo B: *Coordinatore: Giancarlo Iaccarino, Notaio in Massa Lubrense*

Tema 4: **Urbanistica ed edilizia**: *conformità urbanistica e conformità catastale; abusi edilizi e commerciabilità dell'immobile; circolazione dei terreni e allegazione del cdu: casistica*

Gruppo A: *Coordinatore: Valentina Gigante, Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere*

Gruppo B: *Coordinatore: Giuseppe Trapani, Notaio in Zagarolo*

ore 16:30 **Ripresa dei lavori in seduta plenaria, con esposizione dei principali temi emersi nel corso dei lavori di gruppo. Dibattito e quesiti**

ore 17:00 **Sospensione dei lavori.**

**Mercoledì 7 maggio 2025**

**Sessione unica antimeridiana**

ore 9:00 ***L'azione di responsabilità professionale e l'art. 8 della legge n. 49 del 2023***

*Paolo Spaziani, Consigliere della Corte di cassazione*

*e*

*Ciro Caccavale, Notaio in Ercolano, Professore Associato di Diritto Privato presso Università degli Studi di Napoli Parthenope*

ore 9:50 ***La recuperabilità del contratto nullo***

*Salvatore Monticelli, Professore Ordinario di Diritto Privato presso l'Università degli Studi di Napoli Parthenope*

ore 10:20 **Dibattito e quesiti**

ore 10:45 **Pausa**

ore 11:00 ***Nullità civilistica e responsabilità disciplinare***

*Giuseppe Tedesco, Consigliere della Corte di cassazione*

ore 11:30 ***L'acqua: regime giuridico e circolazione immobiliare***

*Sonia Tullia Barbaro, Notaio in Gioia Tauro*

ore 12:00 **Dibattito e quesiti**

ore 13:00 **Chiusura dei lavori**