

G. CHINÈ | A. ZOPPINI

# MANUALE di DIRITTO CIVILE

Analisi di Principi generali, Istituti  
e Problematiche dottrinali e giurisprudenziali

IX edizione **2025**



**Neldiritto  
Editore**

### 2.1.1. | La doppia alienazione immobiliare.

Secondo la regola generale di cui all'art. 2644 cod. civ., il conflitto di diritti generato da un'ipotesi di doppia alienazione immobiliare è risolto nel senso che prevale il soggetto che abbia trascritto per primo l'atto di acquisto dallo stesso dante causa, anche qualora avesse acquistato il bene per secondo.

A ben vedere, tale regola si pone in evidente conflitto con il principio consensualistico, ex art. 1376 cod. civ., in base al quale nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale, ovvero il trasferimento di altro diritto, il diritto si acquista o si trasferisce per effetto del mero consenso tra le parti. In forza di tale principio, dunque, il soggetto che abbia già alienato un bene, avendone trasferito la proprietà per effetto della semplice manifestazione del consenso, non è più titolare del relativo diritto e, pertanto, non può disporre in favore di terzi (*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*).

Secondo una dottrina minoritaria, il secondo avente causa che trascrive per primo acquista a titolo originario in base a una fattispecie complessa (**atto a non domino più trascrizione**). In base ad una diversa dottrina, il secondo avente causa acquista *a non domino*, ma la trascrizione da lui tempestivamente curata opera alla stregua di una **condizione risolutiva legale**, che risolve retroattivamente gli effetti reali prodotti dal primo atto traslativo non trascritto. Di conseguenza, in base a questa **finzione giuridica**, il primo acquisto è come se non avesse mai prodotto il trasferimento e il secondo avente causa è in realtà l'unico acquirente, acquistando così *a domino* e quindi a titolo derivativo.

Sotto il profilo della responsabilità, nell'ipotesi in cui il diritto del primo acquirente sia pregiudicato dalla trascrizione tempestiva operata in mala fede dal secondo acquirente, tende ad individuare una **responsabilità contrattuale** del venditore per l'inadempimento dell'obbligo di trasferire al compratore il diritto e dell'obbligo di astenersi da ogni comportamento che valga a privare di efficacia tale trasferimento, mentre afferma la **responsabilità extracontrattuale** per chi, avendo acquistato per secondo, scientemente trascrive il proprio acquisto per mantenerlo salvo, con la consapevolezza di una precedente vendita e nella previsione di una trascrizione anteriore, e quindi nella compartecipazione all'inadempimento dell'alienante per l'apporto dato nel privare di effetti il primo acquisto. L'elemento soggettivo è riscontrato nella dolosa preordinazione volta a frodare il primo acquirente, che si traduce nella mala fede del secondo acquirente.

### 2.2. | Atti soggetti a trascrizione.

- Gli artt. 2652<sup>1</sup> e 2653 cod. civ. prevedono la trascrizione di talune **domande giudiziali** relative a diritti soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 cod. civ., efficace per vent'anni, salvo rinnovazione (art. 2668-*bis* cod. civ.). L'elenco delle domande soggette a trascrizione è tassativo.
- L'art. 2651 cod. civ. prevede la trascrizione delle **sentenze** da cui risulta estinto per

---

<sup>1</sup> L'art. 2652 cod. civ. è stato da ultimo modificato ad opera dell'art. 1, co. 12, lett. a), d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, con l'aggiunta, al primo comma, del n. 9-*bis*), il quale ricomprende nell'elenco di cui all'art. 2652 cod. civ. anche «le domande di revocazione contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dall'art. 391-*quater* del codice di procedura civile», prevedendo poi che «La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda».

prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati nell'art. 2643, nn. 1, 2,4, cod. civ. Tale tipologia di trascrizione integra un'ipotesi di **pubblicità notizia**, diretta a dare pubblicità all'avvenuta modificazione del diritto reale derivante da un fatto giuridico e non già dalla volontà delle parti. Nel conflitto tra acquirente a titolo derivativo e acquirente per usucapione è data la prevalenza a quest'ultimo nei confronti dell'acquirente per atto tra vivi successivo all'avvenuta usucapione, indipendentemente dal tempo di trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione, che ha efficacia dichiarativa.

- L'art. 2645-*bis* cod. civ., introdotto dall'art. 3, d.l. 31 dicembre 1996, n. 669, convertito dalla l. 28 febbraio 1997 n. 30, ha inserito il **contratto preliminare** tra gli atti soggetti a trascrizione, allo scopo di garantire il promissario acquirente dal rischio che il promissario venditore alieni a terzi il bene, ovvero fallisca. L'art. 2645-*bis* cod. civ. si applica solo ai contratti preliminari diretti alla stipulazione dei contratti di cui ai nn. 1, 2, 3 e 4 dell'art. 2643 cod. civ. La trascrizione ha efficacia per un anno dalla data convenuta per la stipula del definitivo. L'efficacia decade comunque decorsi tre anni dalla stipula del preliminare. Se in tali termini di efficacia viene trascritto il contratto definitivo o altro atto avente effetti reali, esso prevale sulle iscrizioni e trascrizioni di atti aventi ad oggetto diritti sui medesimi beni effettuate successivamente alla trascrizione del preliminare (**c.d. effetto prenotativo**).
- Devono essere trascritti, ai sensi dell'art. 2647 cod. civ.: la costituzione di **fondo patrimoniale**; le **convenzioni matrimoniali** che escludono beni immobili dalla comunione legale. Quanto alla natura di tale pubblicità, prevale l'opinione che si tratti di pubblicità notizia, inidonea ad assicurare l'opponibilità ai terzi che viene invece interamente affidata all'annotazione a margine dell'atto di matrimonio o dell'atto di unione civile. Devono altresì essere trascritti gli atti e provvedimenti di **scioglimento della comunione**, nonché gli atti di **acquisto di beni personali** secondo le lett. c), d), f), dell'art. 179 cod. civ.
- La trascrizione dell'**accettazione di eredità** e dell'**acquisto di legato** è prevista dall'art. 2648 cod. civ. ai fini della continuità delle trascrizioni ed opera come condizione di efficacia delle successive trascrizioni o iscrizioni eseguite a carico dell'erede e relative a beni ereditari. Essa, pertanto, non spiega l'efficacia di cui all'art. 2644 cod. civ. L'acquirente *mortis causa* che non abbia trascritto l'accettazione conserva il suo acquisto e non corre il rischio di venire spogliato da un successivo acquirente *mortis causa* che trascriva prima di lui. Inoltre, la trascrizione *ex art.* 2648 cod. civ. tutela l'erede vero rispetto ad eventuali alienazioni compiute da un erede apparente.
- La **cessione dei beni ai creditori**, ove comprenda beni immobili, deve essere trascritta al fine di rendere opponibile la cessione a chi abbia successivamente trascritto o iscritto nei confronti del debitore (art. 1977 cod. civ.).
- L'art. 2645-*ter* cod. civ. consente la trascrizione di **atti di destinazione** per la realizzazione di **interessi meritevoli di tutela** riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche, in virtù della quale si verifica un effetto di **separazione patrimoniale** opponibile *erga omnes*. Si tratta di un atto strutturalmente a titolo gratuito, poiché il disponente pone in essere un atto che determina, per lui, un sacrificio patrimoniale, senza trovare una contropartita in una attribuzione in suo favore, il creditore che agisce in revocatoria non dovrà provare

### 1.5. | La costituzione del rapporto filiale e le azioni di stato.

La riforma della filiazione non ha inciso sulla disciplina sulla costituzione del rapporto filiale e sulle azioni di stato, non eliminando la differenza, nella modalità di costituzione dello stato di figlio, tra il soggetto nato da genitori coniugati e il soggetto nato al di fuori del matrimonio: nel primo caso, la costituzione è automatica nei confronti di entrambi i genitori; nel secondo caso, lo *status* di figlio si costituisce soltanto nei confronti del genitore che abbia provveduto al riconoscimento o contro il quale sia stata dichiarata la sussistenza della paternità o della maternità.

Conformemente alla distinzione dei modi di costituzione della filiazione, restano diversamente regolate, a seconda se il figlio sia nato nel matrimonio o fuori dal matrimonio, anche le azioni di stato.

La riforma ha previsto il principio di tutela dell'interesse del figlio al proprio *status*, declinato come diritto al mantenimento della condizione consolidata e come diritto irrinunciabile alla ricerca della verità. La riforma ha altresì modificato la disciplina dell'azione di disconoscimento della paternità e dell'impugnazione del riconoscimento per difetto di veridicità, prevedendo l'imprescrittibilità dei diritti del figlio e la decadenza dei diritti degli altri legittimati.

### 1.6. | Le prove della filiazione.

La filiazione fuori del matrimonio è stata equiparata alla filiazione nel matrimonio anche sotto il profilo probatorio. La riforma, infatti, ha previsto il requisito del possesso di stato quale prova legale anche della filiazione fuori dal matrimonio e ha uniformato anche i requisiti per la dimostrazione del possesso di stato, non occorrendo più la prova che colui che affermi lo stato di figlio legittimo sia conosciuto con il cognome del padre.

Ai sensi del riformato art. 241 cod. civ., nel giudizio di stato, il rapporto di filiazione può essere dimostrato con ogni mezzo. Con la contestuale abrogazione dell'art. 243 cod. civ., vengono meno i limiti alla prova testimoniale della filiazione nel matrimonio.

### 1.7. | Il riconoscimento del figlio.

La riforma ha profondamente inciso sulla disciplina della costituzione del rapporto di filiazione fuori dal matrimonio e delle azioni di stato connesse.

Si è consentito il riconoscimento anche al genitore minore di sedici anni, se autorizzato dal giudice, e si è disposto l'abbassamento da sedici a quattordici anni dell'età del figlio, a partire dalla quale l'efficacia del riconoscimento è subordinato all'assenso dello stesso figlio piuttosto che al consenso dell'altro genitore che lo abbia già riconosciuto, in un'ottica di valorizzare l'autonomia del minore.

La riforma ha modificato anche la procedura giudiziale avviata dal genitore che, in mancanza del consenso dell'altro genitore, intende riconoscere il figlio con ricorso al tribunale ordinario. Se l'altro genitore, al quale è stato notificato il ricorso, presenta opposizione, si prevede espressamente che il giudice avvii l'istruttoria, raccogliendo ogni opportuna informazione e ascoltando il minore capace di discernimento, ed assuma da subito, salvo che l'opposizione non sia palesemente fondata, i provvedimenti cautelari necessari per instaurare la relazione.

La riforma, inoltre, prevede che in caso di accoglimento del ricorso, alla luce dell'interesse del minore, venga emessa una sentenza che tiene luogo del mancato consenso dell'altro genitore, nella quale si assumano i provvedimenti opportuni in relazione all'affidamento e al mantenimento del minore ai sensi dell'art. 315-*bis* cod. civ., e al cognome del minore ai sensi dell'art. 262 cod. civ. Tali provvedimenti sono relativi sia alle relazioni personali sia agli obblighi patrimoniali a carico del genitore, in modo favorire una crescita graduale della relazione tenuto conto delle specifiche situazioni concrete (GILDA).

Nel caso in cui l'altro genitore non si presenti nei termini davanti al giudice, invece, si prevede soltanto che venga emanata la sentenza che tiene luogo del consenso mancante. L'interesse del minore costituisce, dunque, il criterio in base al quale il giudice deve concedere o negare l'autorizzazione; la giurisprudenza più recente tende a valorizzare l'importanza della relazione tra genitori e figli e di conseguenza a rifiutare l'autorizzazione solo in casi di eccezione.

#### ◆ I. GIURISPRUDENZA

##### **IL DANNO DA OMESSO RICONOSCIMENTO**

---

Ai fini del risarcimento del danno subito dal figlio in conseguenza dell'abbandono da parte di uno dei genitori, occorre che quest'ultimo non abbia assolto ai propri doveri consapevolmente e intenzionalmente o anche solo ignorando per colpa l'esistenza del rapporto di filiazione. La prova di ciò può desumersi da presunzioni gravi, precise e concordanti, ricavate dal complesso degli indizi, da valutarsi, non atomisticamente, ma nel loro insieme e l'uno per mezzo degli altri, nel senso che ognuno di essi, quand'anche singolarmente sfornito di valenza indiziaria, può rafforzare e trarre vigore dall'altro in un rapporto di vicendevolesse completamento. Inoltre, il risarcimento del danno da privazione del rapporto genitoriale consegue all'illecito, di natura permanente, di abbandono parentale e si protrae fino a quando il comportamento abbandonico viene meno, per effetto di una condotta positiva volta all'adempimento dei doveri morali e materiali di genitore, ovvero dal giorno in cui questi dimostri di non essere stato in grado, per causa a lui non imputabile, di porre fine al comportamento omissivo, dovendo altresì considerarsi la peculiare natura dell'illecito *de quo*, che può provocare nella parte lesa una condizione di sofferenza personale e morale idonea a segnare il futuro sviluppo psico-fisico e ad incidere sulla sua capacità di percepire la situazione abbandonica (Cass. civ., 09 dicembre 2024, n. 31552).

#### **1.8. | Il riconoscimento dei figli nati da relazioni parentali.**

La riforma ha rimosso il divieto di riconoscere i figli che siano stati generati da persone legate da un vincolo di parentela in linea retta o in linea collaterale fino al secondo grado, che fossero in mala fede al tempo del concepimento (già previsto per i genitori incestuosi in buona fede).

Qualora intenda riconoscere il figlio incestuoso, il genitore deve chiedere l'autorizzazione al giudice, il quale può concederla avuto riguardo all'interesse del figlio e alla necessità di evitare allo stesso qualsiasi pregiudizio. Nel caso di affinità in linea retta non è più richiesta la dichiarazione di nullità del matrimonio da cui l'affinità deriva.

Occorre evidenziare che è sottoposto ad autorizzazione giudiziale non solo il riconoscimento che sia stato assentito dal minore di quattordici anni, ma anche il riconoscimento del figlio maggiorenne.

In tal modo, il legislatore attribuisce rilevanza non alla condotta dei genitori, ma all'interesse del figlio.