

# CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

**Studio n. 192-2006/C**

## **Gli obblighi di trasmissione e comunicazione e la circolazione giuridica dei terreni**

*Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 9 giugno 2006*

### **1. Introduzione.**

Lo statuto della circolazione dei terreni è stato oggetto di numerosi, recenti interventi da parte del legislatore.

In particolare, la previsione contenuta nella Legge di semplificazione amministrativa per il 2005 (L. 28 novembre 2005, n. 246 "Semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005" <sup>(1)</sup>), di una conferma convenzionale di numerose ipotesi, sin ad oggi sanzionate con la più grave delle pene civili prevista dal nostro ordinamento costituisce una novità auspicata dagli interpreti in quanto non lesiva degli interessi pubblici alla salvaguardia dei quali è rivolta l'intera disciplina della circolazione dei terreni, ed il d.P.R. 9 novembre 2005 n. 304, innova radicalmente il sistema composito delle comunicazioni successive alla stipulazione di un atto dispositivo avente ad oggetto terreni alle quali è tenuto il pubblico rogante o autenticante.

### **2. Le linee della disciplina previgente.**

E' innanzitutto opportuno delineare con brevi tratti gli obblighi di trasmissione sino a poco tempo fa vigenti.

I pubblici ufficiali che ricevevano o autenticavano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati dovevano trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al dirigente o al responsabile <sup>(2)</sup> del competente ufficio del comune ove è sito l'immobi-

le <sup>(3)</sup> (art. 30, comma 4°, del Testo Unico).

Dovevano, quindi, essere trasmesse le copie di tutti gli atti aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà o di un altro diritto reale avente ad oggetto terreni.

Un obbligo così conformato gravava non solo sul Notaio ma, in generale, su qualsiasi altro pubblico ufficiale (Console o Segretario Comunale) che ricevesse o autenticasse un atto traslativo avente ad oggetto diritti reali su terreni ed era diretto a permettere alle autorità competenti alle quali era devoluto il controllo urbanistico del territorio l'accertamento della abusività o meno dell'attività di creazione di lotti <sup>(4)</sup>.

Il medesimo obbligo andava rispettato, inoltre, anche in ipotesi di deposito presso un Notaio di un atto redatto all'estero, purché avente ad oggetto il trasferimento della proprietà o di un altro diritto reale avente ad oggetto terreni.

Nessuna particolare procedura o forma era invece necessario osservare per detta trasmissione, essendosi limitato il legislatore a richiedere l'invio di una copia autentica, con l'effetto dell'idoneità di tutti gli strumenti che assicurano la prova della trasmissione entro il termine previsto, quali in via esemplificativa, la notifica, la trasmissione a mezzo lettera raccomandata o la posta celere o il deposito diretto presso il Comune.

I detti obblighi di deposito e trasmissione non sorgevano, infine, – per espres-  
sa statuizione dell'ultimo comma dell'art. 30 del Testo Unico - ogni qualvolta si trat-  
tasse di atti di divisione ereditaria, di atti di donazione tra coniugi o tra parenti in  
linea retta, di testamenti, di atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di  
garanzia e di servitù prediali, proprio in considerazione della impossibilità che tali  
fattispecie concretassero la lottizzazione abusiva della specie cosiddetta "giuridica".

L'art. 7 della legge 12 agosto 1993, n. 310 imponeva, poi, l'obbligo di co-  
municazione alle questure dei dati essenziali concernenti trasferimenti di terreni  
ed in particolare i dati relativi alle parti contraenti o ai loro rappresentanti, al bene  
compravenduto ed al prezzo indicato. Lo spettro di applicazione di tale disposizione  
è ben più ristretto dell'art. 30 del Testo Unico, ora menzionato: esso concerne, in-  
fatti, esclusivamente i trasferimenti di terreni (di qualsiasi genere e destinazione) a  
titolo esclusivo di compravendita.

### **3. Novità normative.**

Siffatti obblighi di trasmissione sono stati oggetto di specifiche recenti modifi-  
che normative.

Il D.P.R. 9 novembre 2005 n. 304, approvato dal Consiglio dei Ministri il 9 no-  
vembre 2005, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 58 del 10 marzo 2006 <sup>(5)</sup>, ema-

nato in attuazione della delega a razionalizzare i procedimenti contenuta nella legge di semplificazione del 1999 (Legge n. 340 del 2000), abroga il sesto comma dell'art. 30 ed il secondo comma dell'art. 47 del Testo Unico, nonché l'art. 7 della Legge n.310 del 1993 concernente la trasmissione alla questura entro il mese successivo alla stipulazione degli atti aventi ad oggetto i trasferimenti di terreni o di esercizi commerciali.

In particolare, il ricordato decreto entra in vigore il 25 marzo 2006 per la parte concernente la soppressione dell'obbligo di comunicazione ai comuni ed il 1° gennaio 2007 per la parte concernente la soppressione dell'obbligo di comunicazione alle questure.

Il meccanismo delle comunicazioni viene, insomma, integralmente modificato e immediatamente soppresso con riferimento specifico all'obbligo di comunicazione dell'atto traslativo ai comuni competenti per territorio.

Resta, invece, obbligato il pubblico ufficiale alla comunicazione alle questure competenti almeno sino al 31 dicembre 2006.

Solo dopo tale data non sarà neppure più obbligatoria la trasmissione a tale organo di polizia dei dati relativi alle parti contraenti o ai loro rappresentanti, al bene compravenduto ed al prezzo indicato.

Una siffatta ultima regola non vale, tuttavia, per l'intero territorio nazionale.

Per i trasferimenti dei terreni nelle zone nelle quali vige il sistema del libro fondiario, sarà infatti obbligatoria solo la comunicazione al questore del luogo ove è ubicato l'immobile, ma non la trasmissione dell'atto all'Ufficio competente presso il Comune nel cui territorio ricade il terreno in oggetto. Un tale nuovo obbligo sorgerà solo a far tempo dal 1° gennaio 2007. Sino ad allora anche per le zone nelle quali vige il sistema del libro fondiario permarrà l'obbligo di comunicazione come oggi è modulato.

Non è dato comprendere le ragioni di una tale distinzione. Il Questore resta, comunque, titolare del potere di richiedere ai notai (ed ai pubblici ufficiali in genere) roganti o autenticanti non solo copia degli atti in questione, ma addirittura copia di ogni altro atto o contratto che sia connesso o comunque collegato con l'atto negoziale per il quale è stata fatta inizialmente la richiesta, in ipotesi nelle quali l'atto medesimo sia stato posto in essere per scopi che concernano la criminalità mafiosa, in qualsiasi zona d'Italia essi si trovino.

E' ben strano che anche un tale (nuovo) potere competa al Questore solo dopo il 1° gennaio 2007 e soltanto con riguardo specifico alle aree del territorio nazionale nelle quali vige il sistema pubblicitario del libro fondiario.

Sino a tale data non sussisterà allora un tale peculiare potere di assumere informazioni per il Questore (svincolato dalle ordinarie regole fissate dal rito penale), ma per contrappunto dovrà continuare ad essere trasmessa la peculiare nota nella

quale gli elementi essenziali del negozio traslativo trovano ampio spazio.

Siffatte abrogazioni (siano esse immediatamente o meno operative) non impediranno il flusso delle informazioni e con esso l'esercizio di una seria attività di controllo del territorio; entro trenta giorni dall'entrata in vigore del regolamento in esame da parte del Ministero dell'Interno e dell'Agenzia del Territorio dovrà essere, infatti, sottoscritta una convenzione per la consultazione a distanza degli archivi dei servizi della pubblicità immobiliare che possa facilitare le attività investigative e di pubblica sicurezza.

Il controllo del territorio verrà, insomma, accentrato in un "archivio" presso il Ministero dell'Interno, che l'amministrazione comunale potrà consultare in modo adeguato.

Certo, può essere ipotizzato che proprio da tali archivi i Comuni potranno assumere le notizie essenziali al governo del territorio, che oggi piuttosto traggono dalla comunicazione dei pubblici ufficiali stipulanti a norma dell'art. 30 comma 6 del Testo Unico <sup>(6)</sup>.

In realtà, il mutamento di ottica è ben più profondo.

Si assiste, insomma, allo spostamento dell'ago di un'immaginaria bilancia dal quadrante Comune-Notaio-Questura al quadrante Uffici del Territorio-Archivio Centrale presso il Ministero dell'Interno, in funzione delle nuove procedure informatiche/telematiche; si giustifica in definitiva "il venir meno di quella esigenza di controllo sull'attività negoziale svolta dal notaio, che non sembra più passaggio fondamentale per conoscere eventuali lottizzazioni abusive del territorio" <sup>(7)</sup>.

E' lecito, al proposito, dubitare dell'idoneità di un'attività di controllo del territorio che non abbia come referente principale e centro di raccolta delle informazioni il comune interessato (e le Questure ed il Notaio), che operano in concreto direttamente nelle zone interessate dai fenomeni lottizzatori <sup>(8)</sup>.

L'esclusione, poi, di un siffatto obbligo non impedisce, comunque, l'opportunità della trasmissione della comunicazione alle questure competenti della comunicazione di cui all'art. 7 della Legge n. 310 del 1993 in tutte le fattispecie nelle quali il pubblico ufficiale nutra perplessità sul reale contenuto dell'operazione immobiliare e, comunque, sino all'operatività completa del sistema meccanizzato introdotto dalla riforma.

#### **4. Disciplina transitoria.**

Va immediatamente posto il problema della concreta operatività dell'entrata in vigore della normativa in commento.

In particolare, se è vero che tale decreto entra in vigore il 25 marzo 2006 per

la parte concernente la soppressione dell'obbligo di comunicazione ai comuni ed il 1° gennaio 2007 per la parte concernente la soppressione dell'obbligo di comunicazione alle questure, una siffatta abrogazione riguarda piuttosto indubbiamente tutti gli atti stipulati rispettivamente sino al 24 marzo 2006 ed al 31 dicembre 2006.

Dovranno, insomma, continuare ad essere oggetto dello specifico regime di trasmissioni e comunicazioni solo gli atti stipulati sino alle ricordate date, non potendosi certo esonerare da un onere siffatto il pubblico ufficiale che non vi abbia occasionalmente ancora adempiuto.

La data dell'atto rappresenta, insomma, il momento discrezionale per l'applicazione del relativo regime giuridico.

L'intervento del legislatore non sana dunque *ex post* le ipotesi nelle quali non sia stata effettuata la comunicazione alla Questura o al Comune; il pubblico ufficiale che non abbia rispettato - per gli atti stipulati prima del 25 marzo 2006 - il termine di 30 giorni nell'invio della copia dell'atto in questione al Comune è esposto comunque al rischio (astratto) della responsabilità penale per l'omissione della denuncia di cui all'art. 331 del codice di procedura penale (art. 361 c.p.).

E' evidente tuttavia che un tale rischio diviene concreto solo allorché è configurata la fattispecie delineata dal codice penale nell'art. 361.

## **5. Il pubblico ufficiale e l'omissione di denuncia**

Deve essere sottolineato, per altro verso, che anche l'abrogazione dell'inciso "l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale" entra immediatamente in vigore il 25 marzo 2006 al pari della soppressione dell'obbligo di trasmissione dell'atto al Comune competente per territorio.

Tale abrogazione lascia innanzitutto del tutto intatta sia la soluzione generalmente adottata in tema di concorso del notaio rogante o autenticante nella lottizzazione abusiva sia la soluzione adottata in ordine alla sorte dell'atto dispositivo che abbia dato luogo alla lottizzazione abusiva giuridica <sup>(9)</sup>.

Sul primo punto, se è vero, da una parte, che la condotta oggettiva del Notaio che presta il proprio ministero, consente la consumazione del reato alle altre parti, nell'ipotesi in cui sia mancata la sua volontaria e consapevole partecipazione alla consumazione della fattispecie, è da escludere, in ogni caso, in modo assoluto la configurazione della sua responsabilità penale. La responsabilità del Notaio per concorso in lottizzazione sorge nelle sole ipotesi nelle quali egli non si sia limitato al compimento del proprio ministero, ma abbia partecipato all'attività delle parti, rafforzandone la volontà criminosa.

E' infatti del tutto superata l'opinione secondo la quale il Notaio era considerato penalmente responsabile sotto il profilo della violazione dell'obbligo di impedire l'evento materiale del reato (art. 40 c.p.) <sup>(10)</sup>.

Per altro verso, sulla seconda questione, dall'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative non discende, insomma, automaticamente l'applicazione della sanzione civile della nullità all'atto in esame che permane da questo punto di vista perfettamente valido.

Solo, infatti, la trascrizione dell'ordinanza di sospensione della lottizzazione abusiva, provvedimento che comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, a pena di nullità degli stessi, da trascriversi nei registri immobiliari (ai sensi dell'art. 2645 c.c.) comporta l'applicazione della più grave sanzione civile all'atto rogato o autenticato.

Ebbene, l'ipotesi alla quale il legislatore ha posto attenzione con l'intervento abrogatore del d.P.R. 9 novembre 2005 n. 304 è del tutto autonoma rispetto alla fattispecie del concorso del notaio nel reato di lottizzazione abusiva.

In specie, trova nuovamente applicazione la norma dell'art. 361 c.p. in tutti i casi nei quali il pubblico ufficiale ometta o ritardi il rapporto di cui all'art. 331 c. p. p., laddove sino appunto al 25 marzo 2006 la mera effettuazione della trasmissione della copia integrale dell'atto al comune competente teneva anche luogo della denuncia stessa.

E' opportuno ricostruire in brevi tratti la fattispecie.

Il reato di omissione di rapporto sanzionato dall'art. 361 c.p. consiste nel fatto del pubblico ufficiale che omette o ritarda di fare il rapporto di cui all'art. 331 c. p. p. . Si tratta di un reato contro l'amministrazione della giustizia dal momento che il pubblico ufficiale con la sua omissione o il suo ritardo ostacola siffatta funzione che richiede appunto proprio la cooperazione di coloro i quali nell'esercizio del loro ministero abbiano contezza della *notitia criminis*.

Presupposto, insomma, del reato in questione è che il pubblico ufficiale abbia avuto notizia di esso nell'esercizio (o a causa) delle sue funzioni.

In questa fase è considerato "reato" solo "un fatto che sia tale da giustificare un sospetto di punibilità" che sia però fondato, per l'evidente ragione che il pubblico ufficiale non è in grado di valutare – soprattutto in ipotesi di particolare complessità, come quella in esame della lottizzazione abusiva – "se il fatto sia in concreto punibile" <sup>(11)</sup>.

Oggetto della valutazione del pubblico ufficiale è, quindi, che la notizia abbia "ragionevoli caratteri di attendibilità" <sup>(12)</sup>, senza tenere in conto alcuno l'esistenza o meno di eventuali cause di estinzione del reato il cui accertamento compete solo al giudice <sup>(13)</sup>.

Costituisce elemento oggettivo l'omissione o il ritardo del rapporto in ordine al reato. Destinatario di un siffatto rapporto può essere indifferentemente l'autorità giudiziaria o l'autorità di polizia competente. Il ritardo è parificato all'omissione solo allorquando nuoce in modo non irrilevante alle esigenze della giustizia in ordine al suo perseguimento.

E' evidente che la fattispecie di natura puramente omissiva non consente la configurazione del tentativo. Il reato si consuma poi nel tempo e nel luogo nel quale il rapporto doveva essere effettuato.

Di particolare rilievo, in ordine alla ricostruzione della fattispecie, è poi l'elemento soggettivo. Si tratta, infatti, di un reato esclusivamente doloso che richiede, quindi, per la sua realizzazione, in modo specifico, la volontà di omettere o ritardare "la presentazione del rapporto, accompagnata dalla consapevolezza che si tratta di un reato perseguibile senza querela" <sup>(14)</sup>.

Ebbene, due elementi vanno tenuti in considerazione nella peculiare ipotesi del notaio che roghi o autentichi atti dispositivi aventi ad oggetto i terreni.

Un primo elemento consiste nella estrema difficoltà per il pubblico ufficiale di accertare la fattispecie mediante l'impiego dei soli strumenti dei quali egli è in possesso. Un secondo elemento consiste nel fatto che proprio a causa di tali difficoltà la previsione di specifici adempimenti permetteva contemporaneamente l'esonero dalla responsabilità per il pubblico ufficiale e la realizzazione dell'interesse pubblico del perseguimento in concreto delle fattispecie di reato.

L'obbligo di rapporto sorge insomma allorquando il notaio abbia il fondato sospetto della configurabilità della condotta altrui *sub specie* della lottizzazione abusiva giuridica <sup>(15)</sup> sulla base di una ragionevole attendibilità e soprattutto allorquando si sia effettivamente reso conto di ciò ed abbia volontariamente omissso o ritardato il rapporto. Non basta insomma che il fatto *ex post* sia sanzionato come lottizzazione abusiva ad integrare la fattispecie dell'omissione o del ritardo di rapporto, ma è necessario che il pubblico ufficiale sia stato consapevole di tale configurazione e abbia volontariamente tenuto una tale condotta.

Va sottolineato che in questa fase temporale da una parte residua ancora l'obbligo di comunicazione alla Questura e dall'altra per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 1 del decreto legislativo 2005, n. 304 l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 del Testo Unico non tiene più luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale.

Se si pone mente al fatto che tale sesto comma del Testo Unico concerneva solo la comunicazione al Comune e non la trasmissione dei dati alla questura e che tale ultimo adempimento resta ancora vigente, almeno sino al 31 dicembre 2006 e che l'obbligo di rapporto è perfettamente adempiuto qualora il pubblico

ufficiale porti a conoscenza il fatto anche solo dell'organo di polizia; la condotta del notaio che ottemperi ad un tale obbligo è in definitiva rispettosa della norma che impone l'obbligo del rapporto.

Può allora al riguardo argomentarsi che certamente lo spostamento del baricentro in ordine alla raccolta di informazioni dall'ente territoriale all'organo di polizia permette di considerare la comunicazione alla questura come sostitutiva del rapporto e come tale limitativa della responsabilità del notaio rogante o autenticante.

La questione si pone in termini simili anche a far tempo dal 1° gennaio 2007, con l'entrata in vigore dei nuovi strumenti normativi.

E' evidente che, in via prudenziale, proprio in considerazione del mutamento di ottica, anche la mera trasmissione della comunicazione dei dati essenziali della transazione consente all'autorità di polizia destinataria di avere contezza della condotta posta in essere e di valutarne la conformità alle regole o la sua sottoponibilità a sanzione, ponendo a riparo il pubblico ufficiale da rischi di sorta.

Si tratta appunto di una mera condotta prudenziale.

Il pubblico ufficiale, che non abbia trasmesso siffatta comunicazione, risponde della fattispecie di cui all'art. 361 c.p. , in ogni caso, solo ove abbia ommesso o ritardato il rapporto nonostante il fondato sospetto della configurabilità della condotta altrui *sub specie* della lottizzazione abusiva giuridica <sup>(16)</sup> sulla base di una ragionevole attendibilità e nonostante si sia effettivamente reso conto di ciò ed abbia volontariamente ommesso o ritardato il rapporto

## **6. Conclusioni.**

L'art. 12, comma 5° della Legge n. 246 del 28 novembre 2005 ed il d.P.R. 9 novembre 2005 n. 304, rivoluzionano in gran parte alcuni dei momenti essenziali della tecnica giuridica della circolazione dei terreni da un lato introducendo un ampio meccanismo di sanatoria degli atti difettosi e dall'altro semplificando radicalmente gli obblighi di trasmissione posti a carico del notaio.

Se la vasta ammissibilità di una conferma è diretta essenzialmente a mantenere fermo il negozio viziato conservandone l'efficacia nel tempo, la soppressione degli obblighi di trasmissione e comunicazione solleva solo apparentemente il notaio dagli incumbenti che su di lui gravano, rendendo forse più incerto l'operare dei rischi professionali.

Dalla soppressione dell'inciso dell'art. 47 comma secondo del Testo Unico che recita che "l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura



penale" discende che competerà al notaio selezionare le ipotesi nelle quali il reato di lottizzazione si è consumato (per le quali avanzare rituale denuncia) da quelle nelle quali non vi è alcuna rilevanza penale <sup>(17)</sup>.

Un aumento della responsabilità ( professionale e penale ) del notaio al quale non fa da contraltare la semplificazione e delimitazione concreta della fattispecie criminosa, che solo un consapevole ed attento esercizio del ministero notarile potrà attenuare.

Giuseppe Trapani

- 
- 1) Pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 280 del 1° dicembre 2005 con entrata in vigore il 16 dicembre 2005.
  - 2) L'art. 18 comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n.47 indicava, invece, quale destinatario dell'invio della copia dell'atto il Sindaco del Comune ove è sito l'immobile.
  - 3) Secondo N. ASSINI P.V. LUCCHESI *Attività urbanistico edilizia* op. cit. p. 314 l'ipotesi in esame è definibile quale "lottizzazione presunta"; si tratterebbe in ogni caso di una presunzione relativa e non assoluta. Tali Autori pongono in dubbio la necessità di allegazione del certificato di destinazione urbanistica in tale fattispecie: l'opinione non pare condivisibile attesa la lettura complessiva e non segmentata da dare all'intero art. 30 del Testo Unico.
  - 4) Pongono dubbi sull'estensione soggettiva di un tale obbligo N. ASSINI P.V. LUCCHESI *Attività urbanistico edilizia* op. cit. p.315; l'impiego del termine "ricezione" varrebbe solo per i pubblici ufficiali per i quali "ricezione" equivale a "stipulazione" quali notai, segretari comunali e pubblici ufficiali autorizzati alla stipulazione. Qualora all'invio e al deposito fossero tenuti anche i pubblici ufficiali "non stipulanti", si otterrebbe il risultato interpretativo del tutto aberrante di obbligare alla trasmissione qualsiasi pubblico ufficiale che sia intervenuto nell'*iter* formativo della fattispecie (direttore dell'ufficio delle Entrate, del Territorio e così via). Siffatto dubbio non pare aver ragione di esistere: la disposizione in commento è strettamente connessa all'attività di documentazione contrattuale ed ha un senso proprio in tale logica.
  - 5) Per comodità di lettura si riporta il testo del provvedimento:  
"ART. 1 (*Soppressione dell'obbligo di comunicazione ai comuni*) L'articolo 30, comma 6, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.,380, meramente riproduttivo dell'articolo 18, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n, 47, è abrogato.  
2. Nell'articolo 47, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, meramente riproduttivo dell'articolo 21, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n, 47, è soppresso il periodo: "l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale."  
ART. 2 (*Modificazioni all'articolo 7 della legge 12 agosto 1993, n. 310 concernenti la soppressione dell'obbligo di comunicazione alle questure*) A decorrere dal 1° gennaio 2007, il comma 1 dell'articolo 7 della legge 12 agosto 1993, n 310, è sostituito dai seguenti:  
"1. I notai che ricevono atti o autenticano scritture private aventi ad oggetto trasferimenti di terreni nei comuni nei quali vige il sistema del libro fondiario di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n 499, comunicano, entro il mese successivo a quello della stipula, al questore del luogo

ove è ubicato l'immobile i dati relativi alle parti contraenti, o loro rappresentanti, al bene compravenduto e al prezzo indicato.

1-bis. Qualora sulla base di elementi comunque acquisiti vi sia la necessità di verificare se un atto negoziale sia stato posto in essere per le finalità indicate nell'articolo 12-quinquies, comma 1, del decreto-legge 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356, il questore può richiedere al notaio rogante o autenticante copia dell'atto e al notaio competente copia di ogni altro atto o contratto che sia connesso o comunque collegato con l'atto negoziale per il quale è stata fatta inizialmente la richiesta."

ART. 3 (*Consultazione a distanza degli archivi dei Servizi di pubblicità immobiliare*) 1. Il Ministero dell'interno e l'Agenzia del territorio, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, stipulano una convenzione per la consultazione a distanza degli archivi dei Servizi di pubblicità immobiliare, come disciplinata dal decreto in data 10 ottobre 1992 del Ministro delle finanze e del Ministro di grazia e giustizia pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 295 del 16 dicembre 1992.

ART. 4 (*Trasmissione periodica delle trascrizioni*) 1. L'Agenzia del territorio ed il Ministero dell'interno regolano la trasmissione mensile al predetto Ministero dei dati contenuti nelle formalità di trascrizione relative agli atti aventi ad oggetto i trasferimenti di terreni con una convenzione, stipulata entro il 1° luglio 2006, che definisce altresì il rimborso dei costi sostenuti per la trasmissione telematica dei dati.

2. Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede con gli ordinari stanziamenti di bilancio."

- 6) Tali considerazioni sono di M. LEO *La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni*, op. cit. il quale afferma altresì che "A conferma di tale ricostruzione sembrerebbe deporre anche l'abrogazione dell'ultimo periodo del secondo comma dell'art. 47 del T. U edilizia secondo il quale la comunicazione del notaio tiene "anche" luogo della denuncia di cui all'art. 331 cod. proc. pen."
- 7) M. LEO *La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni*, op. cit..
- 8) Il Notaio insomma non è più protagonista effettivo della scena, fatto salvo il rischio di divenirlo successivamente in caso di omissione di denuncia; l'abrogazione dell'esimente di cui all'art.47 comma 2° del Testo Unico rappresenta un aumento dei rischi professionali per il notaio che da una parte non è tenuto a segnalare alcunché in modo generico, salvo che accerti attraverso un giudizio prognostico il rischio di una lottizzazione.
- 9) Diffusamente su entrambe le questioni sia permesso rinviare ai miei contributi di studio "*La circolazione giuridica dei terreni: analisi delle linee direttrici dello statuto di tali beni*", approvato dalla Commissione studi civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato il 1° luglio 2003 al n.4540, pubblicato in *Riv. Not.* 2003, p.1483 nonché in *Studi e Materiali del Consiglio Nazionale del Notariato* 2004, 1 p.539, e *La lottizzazione abusiva quale violazione delle regole giuridiche di circolazione e fruizione dei terreni* in *Vita Notarile* 2004, n.2 p.791
- 10) Si tratta di un orientamento assai risalente nel tempo anteriore all'entrata in vigore della Legge n.47 del 28 febbraio 1985. Sul punto, Pret. Roma 27 settembre 1979 in *Tem. Rom.* 1979, p.485; Pret. Roma 18 gennaio 1981 in *Tem. Rom.* 1981, p.336. Nello stesso senso anche dopo l'entrata in vigore della L. 1985 n.47 Pret. di Favara 17 gennaio 1986 cit. Un tale indirizzo era già stato messo in dubbio prima del 1985 dal Tribunale di Orvieto 19 maggio 1978 pubblicata in *Riv. Not.* 1979, p.232, nella quale si sostiene che al Notaio può essere solo fatto carico di aver rogato un atto non di non aver omesso di rogarlo, così come chi uccide un uomo, pur avendo omesso di lasciarlo in vita, tiene una condotta omissiva solo in apparenza.
- 11) Le espressioni sono di F. ANTOLISEI *Manuale di diritto penale parte speciale II* Milano 1995, p.421.
- 12) F. ANTOLISEI *Manuale di diritto penale parte speciale II*, op. cit. p.421
- 13) E' possibile che il reato sorga successivamente in ipotesi di fattispecie complessa in cui il decorso del tempo o successivi accadimenti permettano una diversa lettura dei fatti che appaiano poi penalmente rilevanti (Cass. 27 settembre 1990 in *Cass. Pen.* 1993, 557.
- 14) F. ANTOLISEI *Manuale di diritto penale parte speciale II*, op. cit. p. 422.
- 15) Il problema non sorge evidentemente per la lottizzazione di tipo materiale, per la ancora maggiore difficoltà di valutazione che richiederebbe l'accesso al terreno da parte del notaio.

- 16) Il problema non sorge evidentemente per la lottizzazione di tipo materiale, per la ancora maggiore difficoltà di valutazione che richiederebbe l'accesso al terreno da parte del notaio.
- 17) Si dimentica sovente il passato ed i suoi insegnamenti: sul punto diffusamente rinvio al mio contributo *La lottizzazione abusiva quale violazione delle regole giuridiche di circolazione e fruizione, dei terreni* , op. cit., p. 791.

*(Riproduzione riservata)*