

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n.52-2024/PC

LA SALVEZZA DEI DIRITTI ACQUISTATI IN BUONA FEDE DAI TERZI IN FORZA DI CONVENZIONI ANTERIORI ALLA MODIFICAZIONE O ALLA REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DAL NOTAIO EX ART.21 D.LGS. 149/2022

di Annalisa Lorenzetto Peserico

(Approvato dal Gruppo di lavoro sulla "Riforma della Volontaria Giurisdizione" il 15 luglio 2024)

Abstract

Lo studio affronta il problema di individuare le conseguenze della revoca da parte dell'autorità giudiziaria dell'autorizzazione notarile di cui all'art.21 d.lgs.149/2022 quando la revoca stessa intervenga dopo la stipulazione dell'atto autorizzato. Stante che l'ultima parte del 6° comma della disposizione fa salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in forza di convenzioni anteriori alla revoca ciò significa infatti non solo che la revoca dell'autorizzazione può avvenire anche ad atto autorizzato già stipulato, ma pure che la revoca stessa travolge i diritti dai terzi in mancanza dei suddetti presupposti. Per evitare un troppo ampio effetto di travolgimento dei diritti acquistati, che potrebbe nascere dalla lettura della disposizione, si è sottolineato innanzitutto come ci possa essere revoca dell'autorizzazione ad atto autorizzato già stipulato unicamente per ragioni già esistenti al momento del compimento dell'atto autorizzato stesso. Si sono poi individuati i soggetti il cui acquisto può restare salvo nonostante la revoca dell'autorizzazione: non solo coloro che siano stati parti formali dell'atto autorizzato ma anche coloro che abbiano acquistato giusta l'atto autorizzato o abbiano comunque visto incrementato il proprio patrimonio in conseguenza dell'atto autorizzato. Si è affrontato inoltre il problema se possano essere considerati terzi da proteggere, in presenza dei requisiti di cui all'art.21, anche gli aventi causa di chi abbia acquistato giusta l'atto autorizzato. E' seguita infine l'analisi dei presupposti che l'art.21 richiede per la salvezza dei diritti acquistati dai terzi anche in raffronto con l'art.742 c.p.c. Si è concluso sottolineando come l'ampliamento della tutela dei terzi e dell'affidamento per la stabilità delle posizioni giuridiche, che potrebbe apparire scelta interpretativa fatta in danno, per così dire, e con sacrificio eccessivo del soggetto a protezione del quale è legislativamente prevista l'autorizzazione, si traduca in realtà nella tutela di questo soggetto: solo dando sicurezza ai terzi li si spinge a contrattare anche con chi ha bisogno dell'autorizzazione. Altrimenti, proprio questi soggetti subirebbero un più grave pregiudizio economico.

Sommario: 1 - L'art.21 d.lgs. 149/2022 e l'art.742 c.p.c.: applicabilità della possibile salvezza dei diritti acquistati in buona fede dai terzi in caso di revoca dell'autorizzazione tanto notarile quanto giudiziale successiva all'atto autorizzato. Proseguo dell'indagine perimetrato sull'art.21; 2 - La ragione d'essere della revoca dell'autorizzazione notarile dopo il compimento dell'atto autorizzato; 3 - I "terzi" tutelati nel loro acquisto (in presenza di determinati presupposti) dall'art.21. a) i soggetti che siano stati parte dell'atto autorizzato; 4 – Segue: b) i soggetti che non siano stati parte dell'atto

autorizzato. I soggetti che avevano comunque visto incrementato il proprio patrimonio in conseguenza dell'atto autorizzato; 5 – Segue: e gli aventi causa di chi era parte dell'atto autorizzato; 6 – I presupposti che assicurano la salvezza dei diritti acquistati dai terzi ex art.21: deve trattarsi di diritti acquistati in base a “convenzioni “dai terzi “in buona fede”; 7 – La verifica “processuale” della salvezza accordata – a certe condizioni - dall'art.21 ai diritti acquistati dai terzi; 8 – Conclusioni.

1 - L'art.21 d.lgs. 149/2022 e l'art.742 c.p.c.: applicabilità della possibile salvezza dei diritti acquistati in buona fede dai terzi in caso di revoca dell'autorizzazione tanto notarile quanto giudiziale successiva all'atto autorizzato. Proseguito dell'indagine perimetrato sull'art.21

Come è noto, l'art.21 del decreto legislativo 149/2022, sotto la rubrica “Attribuzione ai notai della competenza in materia di autorizzazioni relative agli affari di volontaria giurisdizione”, ha disposto come regola generale, al 1° comma, che “Le autorizzazioni per la stipula degli atti pubblici e scritture private autenticate nei quali interviene un minore, un interdetto, un inabilitato o un soggetto beneficiario della misura dell'amministrazione di sostegno, ovvero aventi ad oggetto beni ereditari, possono essere rilasciate, previa richiesta scritta delle parti, personalmente o per il tramite di procuratore legale, dal notaio rogante”, riservando – al 7° comma – “in via esclusiva all'autorità giudiziaria le autorizzazioni per promuovere, rinunciare, transigere o compromettere in arbitri giudizi, nonché per la continuazione dell'impresa commerciale”. Ha previsto, inoltre – al 5° comma – che dette autorizzazioni possono essere impugnate innanzi all'autorità giudiziaria secondo le norme del codice di procedura civile applicabili al corrispondente provvedimento giudiziale; e - al successivo 6° comma – che “possono essere in ogni tempo modificate e revocate dal giudice tutelare, ma restano salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in forza di convenzioni anteriori alla modificazione o alla revoca”.

Ed è dell'ultima parte del 6° comma che questo studio intende occuparsi partendo da una constatazione: la relativa formulazione riprende quella contenuta nell'art.742 c.p.c., dettata per i provvedimenti pronunciati in camera di consiglio, secondo cui “I decreti possono essere in ogni tempo modificati e revocati, ma restano salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in forza di convenzioni anteriori alla modificazione o alla revoca.”¹

Per valutare, allora, come debbano essere intese la revocabilità in ogni tempo delle autorizzazioni notarili e la salvezza dei diritti dei terzi previste dall'art.21 appare naturale domandarsi innanzitutto se e in che misura sia possibile utilizzare anche gli approfondimenti operati da dottrina e giurisprudenza con riferimento all'art.742 iniziando col verificare quello che sembrerebbe un punto fermo: che, nell'ambito di applicazione dell'art.742, laddove prevede la revocabilità dei provvedimenti giudiziali in ogni tempo facendo salvi, a certe condizioni, i diritti dei terzi, ricadano – anche – le autorizzazioni al compimento di un atto, cioè quelle stesse autorizzazioni cui fa riferimento ora l'art.21. Si tratta, in altre parole, di prendere definitivamente posizione, nell'interpretazione dell'art.742, nel senso di confermare che le autorizzazioni giudiziali di atti in cui interviene un minore, un interdetto, un inabilitato o un soggetto beneficiario della misura dell'amministrazione di sostegno nonché le autorizzazioni di atti aventi ad oggetto beni ereditari rientrano tra i provvedimenti suscettibili di essere revocati e modificati in ogni tempo con salvezza dei diritti acquistati dai terzi.

¹Sottolineano come il tenore letterale dell'art.21 evochi quello adoperato dal legislatore all'art.742 c.p.c. FABIANI-PICCOLO, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione* (CNN, Studio Processuale pubblicato in CNN Notizie n.31 – 17 febbraio 2023), in *Riforma della volontaria giurisdizione e ruolo del notaio. I – Gli Studi*,106.

Di questo si era dubitato in passato negando che potesse essere revocato il provvedimento giudiziale di autorizzazione al compimento di un atto dopo il compimento dell'atto stesso in quanto – si diceva – la revocabilità “è determinata dal carattere strumentale dei provvedimenti, che nella giurisdizione volontaria condizionano l'autonomia negoziale (o pongono le condizioni perché questa possa esplicarsi).” E dunque “... si deve riconoscere che quando il provvedimento ha esaurito la sua funzione la revocabilità è priva di ogni significato. Se è stata data un'autorizzazione alla vendita, e la vendita è stata compiuta, è semplicemente insensato parlare di revoca dell'autorizzazione. La vendita vivrà per conto suo, e sarà soggetta al regime generale per essa stabilito, ma l'autorizzazione, se è stata data, non viene mai più in questione.”²

Se, allora, da un lato l'art.742 prevede la salvezza dei diritti acquistati dai terzi in caso di revoca, e l'acquisto non può esserci che ad atto compiuto, con ciò stesso ammettendo la revoca dopo il compimento dell'atto; e, dall'altro, per sua natura l'autorizzazione al compimento di un atto esaurisce la sua funzione col compimento dell'atto stesso, e per ciò non può essere revocata dopo questo momento, l'art.742 nella parte in cui dispone la revoca del provvedimento giudiziale ma con salvezza dei diritti dei terzi – si concludeva - non avrebbe potuto trovare applicazione con riguardo alle autorizzazioni (giudiziali) al compimento di un atto³.

Tuttavia questa ricostruzione, che si fondava sull'esaurimento della funzione svolta dall'autorizzazione per escluderne la revoca dopo il compimento dell'atto autorizzato, rimase isolata. E tanto la dottrina che la giurisprudenza ammisero senz'altro la possibilità di una revoca dell'autorizzazione giudiziale ad atto autorizzato già compiuto⁴.

D'altro canto le ipotesi in cui ciò si sarebbe potuto verificare e in cui, di conseguenza, sarebbe potuta emergere la problematica relativa alla salvezza dei diritti acquistati dai terzi erano di per sé assai limitate. Si sarebbe dovuto trattare, infatti, unicamente di casi in cui già al momento del compimento dell'atto erano presenti gli elementi che avrebbero portato poi alla revoca dell'autorizzazione; essendo invece senz'altro da escludere la rilevanza di ogni situazione che potesse verificarsi o emergere in un momento successivo al compimento dell'atto stesso⁵.

Ora proprio a questo quadro consolidato si è richiamato il legislatore quando, nell'introdurre nell'ordinamento l'autorizzazione notarile accanto a quella giudiziale, ha ripreso testualmente le locuzioni utilizzate dall'art.742 consentendone da un lato la revoca in ogni tempo e, dall'altro, facendo comunque salvi – a certe condizioni – i diritti acquistati da terzi. Infatti l'art.21 incontrovertibilmente fa riferimento ad una autorizzazione, quella notarile, sancendo appunto che è possibile revocarla anche ad atto autorizzato compiuto perché solo ad atto compiuto può esserci questione della salvezza dei diritti acquistati dai terzi con quell'atto.

Risulta dimostrato così, con riferimento all'autorizzazione notarile, che non porta ad escludere la revoca di un'autorizzazione dopo il compimento dell'atto autorizzato l'argomentazione secondo

² V. così SATTA, *Commentario al codice di procedura civile*, IV,2, Torino,1971,48. Nello stesso senso, di escludere la revoca e la modifica del provvedimento di autorizzazione ad un negozio dopo il perfezionamento del negozio autorizzato, cfr. anche FRANCHI, *Sulla revoca dei provvedimenti di giurisdizione volontaria e sull'opponibilità dei motivi di revoca al terzo acquirente*, nota a Cass.4.6.1958 n.3859, in *Riv.dir.civ.*,1960,II, 217; MONTESANO, *Sull'efficacia, sulla revoca e sui sindacati contenziosi dei provvedimenti non contenziosi dei giudici civili*, in *Riv.dir.civ.*,1986,I, 621.

³ Come si vede – vale la pena sottolinearlo – una tale argomentazione non escludeva che ci potesse essere revoca di un'autorizzazione giudiziale prima del compimento dell'atto autorizzato, bensì valeva a negarne la revocabilità dopo il compimento dell'atto stesso.

⁴ Sottolinea come la giurisprudenza ammetta la revoca dell'autorizzazione ad atto autorizzato già compiuto (richiamando da ultimo Cass. 15.6.1982 n.3631, in *Riv. del notariato*,1982,914 ss.) CHIZZINI, *La revoca dei provvedimenti di volontaria giurisdizione*, Padova,1994, 362 alla nota 245 e 371.

⁵Sul punto cfr. *infra*, al successivo punto 2.

cui, a partire da questo momento, l'autorizzazione avrebbe esaurito la propria funzione⁶.

Ma questa constatazione conduce ad una conseguenza pure nell'interpretazione dell'art.742. Se, infatti, il compimento dell'atto autorizzato non osta alla revoca dell'autorizzazione notarile non si vede perché dovrebbe ostare alla revoca dell'autorizzazione giudiziale. Cade così definitivamente l'argomento - esaurimento della funzione dell'autorizzazione col compimento dell'atto - portato per escludere che potesse riferirsi alle autorizzazioni (giudiziali) l'art. 742 nella parte in cui consente la revoca anche dopo il compimento dell'atto. In conclusione: una tale revocabilità deve ammettersi certo per le autorizzazioni notarili stante l'art. 21; ma egualmente deve ormai ammettersi senz'altro pure per le corrispondenti autorizzazioni giudiziali.

A questo punto la scelta operata dal legislatore, di introdurre, con l'adozione del richiamato art.21, il così detto doppio binario (autorizzazione giudiziale/autorizzazione notarile) appare pienamente riuscita per quanto attiene l'aspetto della revocabilità ad atto autorizzato già compiuto con salvezza – a certe condizioni - dei diritti acquistati dai terzi. I diritti dei terzi, infatti, sarebbero salvi negli stessi casi e con gli stessi limiti tanto in ipotesi di revoca di un'autorizzazione giudiziale quanto in ipotesi di revoca di un'autorizzazione notarile, che siano intervenute - l'una e l'altra – dopo il compimento dell'atto autorizzato.

Nel valutare, allora, come debba essere intesa la revocabilità in ogni tempo dell'autorizzazione con salvezza dei diritti dei terzi prevista dall'art.21 potrebbe sembrare naturale iniziare utilizzando gli approfondimenti operati da dottrina e giurisprudenza con riferimento all'art.742; soltanto chiedendosi poi se le caratteristiche che connotano l'autorizzazione notarile siano tali, da un lato, da aprire nuove problematiche e, dall'altro, da richiedere nuove argomentazioni rispetto alle conclusioni raggiunte in tema di autorizzazione giudiziale.

Tuttavia non è questa la strada che si intende seguire. Infatti questi approfondimenti risultano svolti genericamente con riguardo alla revoca dei provvedimenti tutti cui l'art.742 fa riferimento, e non invece con riguardo alle sole autorizzazioni giudiziali; mentre la revoca ad atto compiuto di una "autorizzazione giudiziale" potrebbe presentare peculiarità sue proprie non specificamente indagate.

Per tale ragione sembra così preferibile tornare al tema iniziale e concentrare l'indagine sulla disciplina che l'art.21 detta con riguardo alla revoca dell'autorizzazione notarile dopo il compimento dell'atto autorizzato e alla salvezza – a certe condizioni – dei diritti acquistati dai terzi. Questo metodo non esclude, evidentemente, che analoghe conclusioni siano poi da considerare condivisibili con riguardo alla revoca di un'autorizzazione giudiziale ad atto compiuto; ma evita il pericolo di sviluppare considerazioni fondate su aspetti non necessariamente sovrapponibili propri delle autorizzazioni notarili da un lato e dei provvedimenti pronunciati ex art.737 c.p.c. dall'altro.

2 - La ragion d'essere della revoca dell'autorizzazione notarile dopo il compimento dell'atto autorizzato

Aver escluso che il compimento dell'atto autorizzato impedisca la revoca dell'autorizzazione notarile perché – lo si era sostenuto per l'autorizzazione giudiziale - l'autorizzazione, col compimento dell'atto, avrebbe esaurito la propria funzione porta inevitabilmente a chiedersi a cosa serva però questa revoca. Quale, cioè, ne sia la funzione e lo scopo.

Certamente infatti, secondo la previsione dell'art.21, si può revocare l'autorizzazione anche dopo l'atto autorizzato; nonostante, si può aggiungere, il compimento dell'atto autorizzato.

⁶V. così FABIANI-PICCOLO, *La revoca e la modifica dell'autorizzazione notarile di cui all'art.21 del dlgs. n.149/2022*, CNN, 45.

Ora, se l'autorizzazione era funzionale alla valutazione dell'interesse del soggetto da proteggere⁷, poterla revocare anche ad atto autorizzato già compiuto significa che una tale valutazione è ancora possibile farla allo scopo di verificare se le ragioni di protezione che avevano portato all'autorizzazione permangono attuali. Quando così non sia, sarà al fine di tutelare al meglio il soggetto alla cui protezione è prevista l'autorizzazione che l'autorizzazione andrà revocata.

Ma proprio perché l'autorizzazione era funzionale al compimento di quel certo atto, e quell'atto è stato autorizzato per far ottenere al soggetto protetto gli effetti che ne sarebbero derivati, la funzione della revoca dell'autorizzazione ad atto autorizzato già compiuto non può essere che questa: travolgere gli effetti dell'atto.

Naturalmente una simile conseguenza non può prescindere dalla eventuale presenza di altri soggetti – ulteriori rispetto a quello tutelato con l'autorizzazione – che subirebbero anch'essi le conseguenze della caducazione degli effetti dell'atto. Ed è infatti anche di questi soggetti, e della loro tutela, che ha tenuto conto il legislatore nell'art.21 prevedendo la salvezza dei diritti acquistati in presenza di precisi presupposti.

La revoca dell'autorizzazione ad atto autorizzato già compiuto comporta, quindi, il travolgimento degli effetti di quell'atto al fine di assicurare comunque (e ancora) la miglior protezione del soggetto a tutela del quale l'autorizzazione era legislativamente prevista; ma questo travolgimento trova il suo necessario bilanciamento nella contrapposta protezione che deve essere assicurata – in presenza di certi presupposti – agli altri soggetti la cui posizione verrebbe pregiudicata dalla revoca dell'autorizzazione e dalla conseguente caducazione degli effetti dell'atto autorizzato. Protezione quest'ultima che può essere letta anche come tutela dell'affidamento e, più in generale, come tutela della stabilità delle situazioni giuridiche.

Infatti chi ha acquistato lo ha fatto giusta un atto autorizzato. E non può non valere anche per le autorizzazioni notarili la considerazione, formulata con riguardo alle autorizzazioni giudiziali⁸, secondo cui la salvezza dei diritti acquistati dai terzi si fonda sulla necessità di tutelare chi abbia fatto affidamento sull'esistenza ed efficacia di un provvedimento che, adottato da un giudice, doveva presumersi legittimo⁹. Infatti è la tutela dell'affidamento fondata su un atto – autorizzazione giudiziale o autorizzazione notarile - da presumersi legittimo ciò che giustifica nell'un caso e nell'altro la salvezza, a certe condizioni, dei diritti acquistati dai terzi¹⁰.

Se questa è la *ratio* a fondamento della disciplina dettata dall'art.21, viene spontaneo chiedersi se fosse logico prevedere questo meccanismo per raggiungere il risultato che si intendeva realizzare. O se ne esistesse uno diverso¹¹. In particolare ci si potrebbe chiedere se non sarebbe stato piuttosto preferibile richiedere un controllo sui presupposti dell'autorizzazione notarile al momento del compimento dell'atto, in modo da evitare, se necessario, il compimento dell'atto stesso revocando l'autorizzazione.

Una tale via alternativa avrebbe però richiesto di attribuire il potere di revoca dell'autorizzazione

⁷O dei soggetti da proteggere: per l'individuazione dei soggetti da proteggere, quando si tratti di autorizzazione al compimento di atti aventi ad oggetto beni ereditari, v. CALDERONI-TODESCHINI PREMUDA, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione: gli atti aventi a oggetto i beni ereditari*, in *Riforma della volontaria giurisdizione e ruolo del notaio. I – Gli Studi*, 151 ss.

⁸Cfr. così CHIZZINI, *op.cit.*, 375.

⁹V. FABIANI-PICCOLO, *L'autorizzazione notarile*, cit., 106.

¹⁰È irrilevante, al riguardo, la considerazione che il procedimento di revoca dell'autorizzazione giudiziale potrebbe essere considerato come prosecuzione del procedimento che ha portato all'autorizzazione giudiziale (v. sul punto CHIZZINI, *op.cit.*, 314 ss.). Il che non si potrebbe, evidentemente, ripetere con riguardo al caso dell'autorizzazione notarile.

¹¹Nel senso che, mentre nel nostro diritto positivo la tutela del terzo è attuata mediante la esclusione (in presenza di determinati presupposti) della operatività retroattiva nei suoi confronti della revoca, in altri ordinamenti si è preferito impedire in radice la revoca, cfr. CHIZZINI, *op.cit.*, 370. Sul punto v. anche FRANCHI, *op. cit.*, 217, alla nota 62.

notarile al notaio che l'aveva adottata; mentre l'art.21 riserva incontrovertibilmente la verifica dei presupposti per la revoca dell'autorizzazione notarile all'autorità giudiziaria. Con la conseguenza che non può darsi contestualità tra controllo in sede di revoca e compimento dell'atto autorizzato e la valutazione in sede di revoca da parte dell'autorità giudiziaria giunge e fa sempre riferimento ad un momento anteriore rispetto a quello del compimento dell'atto stesso. Nulla può escludere, quindi, che la rivalutazione dell'interesse protetto operata in sede di revoca non sia poi più attuale al momento del compimento dell'atto.

Ma proprio perché non sarebbe mai possibile far coincidere la rivalutazione dell'interesse protetto in sede di revoca dell'autorizzazione notarile da parte dell'autorità giudiziaria con il momento del compimento dell'atto, la scelta operata dal legislatore nel dettare l'art.21 appare obbligata: l'atto autorizzato viene posto in essere, tuttavia ciò non esclude che sia ancora possibile valutare i presupposti per la revoca ed arrivare alla revoca stessa.

Questa considerazione porta a sottolineare però ancora una volta¹² un punto da tenere ben fermo: anche se la revoca avviene dopo il compimento dell'atto autorizzato, i presupposti per la revoca devono essere verificati con riguardo al momento del compimento dell'atto autorizzato¹³. Sarà, cioè, quel momento che l'autorità giudiziaria dovrà prendere in considerazione per verificare se l'autorizzazione rispondeva ancora all'esigenza di protezione del soggetto a tutela del quale l'autorizzazione era legislativamente prevista.

Solo così, anche se *a posteriori*, si ottiene la coincidenza tra il momento della verifica dell'attualità dei presupposti da attuare in sede di revoca ed il momento del compimento dell'atto. Mentre sarebbe totalmente fuor di luogo ammettere la revoca di un'autorizzazione ad atto compiuto per far emergere circostanze che a quel momento non potevano emergere perché non ancora venute ad esistenza¹⁴.

In questo modo, è evidente, risultano ben circoscritti e limitati i casi in cui si può arrivare alla revoca dell'autorizzazione notarile ad atto autorizzato già compiuto; e così pure, di conseguenza, i problemi che possono nascere dall'applicazione della disposizione contenuta nell'art.21 laddove prevede la revocabilità dell'autorizzazione notarile dopo il compimento dell'atto autorizzato.

Un'ultima considerazione. Le stesse ragioni che portano a ritenere non possibile la coincidenza temporale tra verifica in sede di revoca dell'autorizzazione notarile e compimento dell'atto autorizzato valgono anche per il caso dell'autorizzazione giudiziale: infatti certo qui è l'autorità giudiziaria a rilasciare l'autorizzazione, ed è sempre l'autorità giudiziaria a poter revocare l'autorizzazione. Ma lo scarto temporale tra esercizio del potere di revoca da parte dell'autorità giudiziaria ed il compimento dell'atto (l'atto notarile) non è comunque eliminabile. Anche qui, infatti, non ci sarebbe coincidenza tra chi revoca (l'autorità giudiziaria) e chi redige l'atto autorizzato (il notaio); e quindi non si potrebbero concentrare nello stesso momento l'esercizio del potere di revoca e il compimento dell'atto.

¹²V. *supra*, al n.1.

¹³È importante sottolineare che va fatto riferimento sempre e solo al momento dell'atto "autorizzato". Atto che può coincidere con quello con cui il terzo abbia acquistato diritti; ma che può anche non coincidere se si ammette (v. *infra*, al n.5) che la salvezza dei diritti acquistati, in caso di revoca dell'autorizzazione, sia accordata dall'art.21 anche ai successivi aventi causa di chi abbia acquistato giusta l'atto autorizzato.

¹⁴Evidentemente si accoglie la tesi secondo cui la revoca dell'autorizzazione "notarile" è consentita per circostanze successive all'autorizzazione, o anche anteriori ma non conosciute dal notaio al momento dell'autorizzazione: v. ancora sul punto FABIANI-PICCOLO, *La revoca*, cit., 35 ss.

3 - I “terzi “tutelati nel loro acquisto (in presenza di determinati presupposti) dall'art.21. a) i soggetti che siano stati parte dell'atto autorizzato

Si è individuata la ragione per cui è possibile revocare l'autorizzazione notarile dopo il compimento dell'atto autorizzato ricollegandola agli effetti della revoca e si è sottolineato come il travolgimento degli effetti dell'atto autorizzato vada temperato con la protezione di soggetti che ne sarebbero coinvolti. Questo in piena conformità anche con la lettera dell'art.21 che, da un lato, prevede la revocabilità dell'autorizzazione “in ogni tempo”, e dunque anche ad atto autorizzato già stipulato e, dall'altro, consente – in presenza di determinati presupposti - la salvezza dei diritti acquistati dai terzi.

Si tratta adesso di precisare l'ambito di applicazione di questa disposizione iniziando con l'individuare chi siano questi terzi.

Ora l'art.21 si riferisce senz'altro – è il contenuto minimo che se ne può dare - a chi sia stato parte dell'atto autorizzato e abbia acquistato diritti giusta l'atto autorizzato; ma, a causa della revoca dell'autorizzazione, risulti esposto alla caducazione degli effetti dell'atto stesso, e dunque alla caducazione del suo acquisto.

Una tale affermazione sembrerebbe in realtà contraddetta dalla circostanza che il legislatore utilizza, per identificarli, il termine “terzi”; termine che richiama sempre la nozione di “estraneità”. Ma l'obiezione si supera facilmente considerando come l'art.21 è dettato in tema di autorizzazione notarile e regola l'ambito di applicazione di questo istituto. Rispetto al procedimento che sfocia nell'autorizzazione notarile chi acquista giusta l'atto autorizzato è estraneo: quindi è “terzo”. E tale viene correttamente definito quando si fa questione della eventuale salvezza dei diritti acquistati giusta l'atto stesso.

D'altro canto la stessa giustificazione si utilizza quando si fa questione della eventuale salvezza dei diritti acquistati dai terzi nel caso di revoca di un'autorizzazione giudiziale dopo il compimento dell'atto autorizzato: anche qui si sottolinea come la terzietà indichi l'estraneità di chi ha acquistato rispetto al procedimento che è sfociato nell'autorizzazione¹⁵.

A proposito di quanto si è appena affermato con riguardo all'autorizzazione notarile vale però la pena aggiungere un'osservazione a proposito della “terzietà” di chi abbia acquistato giusta l'atto autorizzato: a nulla rileva, ad escluderla, la circostanza che questo soggetto abbia concorso ad investire il notaio della competenza¹⁶ al rilascio dell'autorizzazione incaricandolo della stipula dell'atto. Ancora una volta, infatti, su un piano si pone l'incarico alla stipula dell'atto (di cui questo soggetto sarà parte); su tutt'altro piano si pone il procedimento che inizia con l'istanza al notaio per il rilascio dell'autorizzazione, procedimento rispetto al quale il soggetto rimane estraneo.

Dopo queste precisazioni riguardo all'utilizzo del termine “terzo”, e dopo aver quindi senz'altro ammesso che l'art.21 possa riferirsi a chi sia stato parte dell'atto autorizzato, si tratta ora di verificare se e in che senso un soggetto, per aspirare a veder protetto il proprio acquisto, debba essere stato “parte” dell'atto autorizzato.

E si può iniziare chiedendosi se debba o meno aver partecipato formalmente all'atto autorizzato. Problema che si pone nell'ipotesi in cui l'atto autorizzato sia una donazione¹⁷.

Certo non sono frequenti le ipotesi in cui potrebbe essere autorizzata una donazione; ma si può

¹⁵Cfr. in questo senso CHIZZINI, *op.cit.*,366; LAUDISA, voce *Camera di consiglio, I) Procedimenti in camera di consiglio – dir. proc. civ.*, in *Enc. giur. Treccani*, VI, Roma,1988, par.26.1, p.14.

¹⁶Utilizza il termine “competenza” la rubrica dell'art.21 (“Attribuzione ai notai della competenza in materia di autorizzazioni relative agli affari di volontaria giurisdizione”).

¹⁷Sulla possibilità di estendere la salvezza dei diritti dei terzi anche agli atti di acquisto a titolo gratuito v. *infra* al n.6.

pensare al caso di cui al 2° comma dell'art. 777 c.c. secondo cui “Sono consentite, con le forme abilitative richieste, le liberalità in occasione di nozze a favore dei discendenti dell'interdetto o dell'inabilitato.”.

Qui tutore dell'interdetto e figlio dell'interdetto incaricano il notaio della stipula di una donazione di un bene dell'interdetto a favore del figlio in occasione del matrimonio di quest'ultimo; il tutore propone istanza al notaio per essere autorizzato al compimento dell'atto; e il notaio rilascia l'autorizzazione.

Ora, se l'atto con cui il tutore così autorizzato dona il bene ha preceduto il separato atto di accettazione della donazione da parte del terzo (nel nostro caso il figlio dell'interdetto), quest'ultimo è stato formalmente parte soltanto del secondo atto, l'accettazione, e non del primo. Ma certamente, con l'accettazione, l'effetto traslativo si è prodotto a suo favore; e quindi, in caso di revoca dell'autorizzazione che sia successiva a donazione e accettazione, si pone la questione della possibilità di salvezza dei diritti acquistati dal figlio donatario ex art.21.

Questione che invece nemmeno si porrebbe se la revoca dell'autorizzazione intervenisse dopo l'atto con cui il tutore ha donato il bene ma prima dell'accettazione: qui senz'altro non entrerebbe in gioco l'applicazione dell'art.21 perché non ci sarebbero ancora diritti acquistati da terzi la cui salvezza potrebbe dipendere dall'eventuale presenza dei presupposti indicati da questa disposizione¹⁸.

Ma se la revoca – e torniamo così al nostro caso problematico - interviene dopo il separato atto di accettazione, e dunque una volta che gli effetti della donazione si sono prodotti, la risposta dovrebbe essere senz'altro nel senso di assicurare al donatario la salvezza dei suoi diritti in presenza dei presupposti di cui all'art.21. Ciò esattamente allo stesso modo in cui avrebbe trovato protezione se fosse intervenuto nell'atto pubblico di donazione accettandola.

In conclusione: per essere considerato “terzo” il cui acquisto è fatto salvo – in presenza di determinati presupposti – dall'art.21 in caso di revoca dell'autorizzazione dopo il compimento dell'atto autorizzato non è necessario essere parte “formale” dell'atto autorizzato stesso; è sufficiente anche esserne parte “sostanziale”, esserne cioè destinatario degli effetti.

4 – Segue: b) soggetti che non siano stati parte dell'atto autorizzato. I soggetti che avevano comunque visto incrementato il proprio patrimonio in conseguenza dell'atto autorizzato

Ma non è solo in questo senso che ci si può chiedere se un soggetto, per aspirare a veder protetto il proprio acquisto, debba essere stato parte dell'atto autorizzato.

Ci si può anche chiedere se possa essere protetto – giusta l'art.21 – quel soggetto che abbia acquistato diritti senza essere stato parte, nemmeno sostanziale, dell'atto autorizzato, ma che abbia visto incrementato, per così dire, il proprio patrimonio come conseguenza pur sempre dell'atto autorizzato. Abbia cioè pur sempre “acquistato diritti” in conseguenza dell'atto autorizzato.

E l'esempio può essere quello del tutore di un interdetto che (in applicazione dell'art.374 n.3 c.c. richiamato dal 1° comma del successivo art.424) intenda rinunciare ad un'eredità devoluta per legge per una quota all'interdetto. Incaricato il notaio dell'atto pubblico di rinuncia, chiede allo stesso di essere autorizzato ex art.21. Qui la rinuncia produrrà – come effetto dell'atto – questa conseguenza ex art.521 c.c.: che chi rinuncia all'eredità sia considerato come se non vi fosse mai

¹⁸Nel senso che il caso di revoca anteriore al compimento dell'atto esuli dall'applicazione dell'art.742 cfr. per tutti CHIZZINI, *op.cit.*,378.

stato chiamato. Sarà poi conseguenza di questo effetto che la parte di chi ha rinunciato si accrescerà a chi avrebbe concorso col rinunciante¹⁹.

Quello che allora ci si chiede è se questo soggetto, che sia l'unico altro chiamato ed abbia già accettato l'eredità, possa considerarsi un "terzo" da proteggere ai sensi dell'art.21 qualora l'autorizzazione alla rinuncia venisse revocata dopo il compimento dell'atto stesso; se, in altre parole, si possa far salvo quanto da lui acquistato.

Ora la risposta sarebbe negativa se si intendesse la disposizione contenuta nell'art.21 nel senso che richieda, per la protezione, che l'acquisto sia effetto diretto dell'atto autorizzato ("restano salvi i diritti acquistati ... dai terzi in forza di convenzioni ..."). Qui, infatti, l'acquisto (inteso come acquisto anche dell'ulteriore parte dell'eredità) rappresenterebbe solo la conseguenza dell'effetto dell'atto autorizzato.

Ma se si tiene presente la *ratio* della disposizione, volta – come si è visto – a tutelare chi vedrebbe travolto il proprio acquisto dopo aver fatto affidamento su di un'autorizzazione che, al momento del compimento dell'atto autorizzato, esisteva, la conclusione forse preferibile dovrebbe essere diversa. Si potrebbe, infatti, ammettere anche qui la salvezza dell'acquisto di questo terzo che, pur non essendo né parte formale né parte sostanziale dell'atto autorizzato, ha comunque visto quell'atto autorizzato incrementare il suo patrimonio.

5 – Segue: e gli aventi causa di chi era parte dell'atto autorizzato

Tuttavia è ancora sotto un ulteriore e diverso profilo che ci si può chiedere se, nell'interpretazione dell'art.21, ci si possa spingere a proteggere – a certe condizioni – l'acquisto di un soggetto che non sia stato parte dell'atto autorizzato. E' possibile, infatti, domandarsi se analoga protezione possa essere invocata dall'avente causa di chi abbia acquistato giusta l'atto autorizzato²⁰.

Il caso può essere questo: viene autorizzata ex art.21 la vendita di un bene e l'atto di compravendita viene stipulato; l'acquirente, successivamente, trasferisce a sua volta il bene. Ci si chiede se la protezione che, a certe condizioni, l'art.21 assicura ai terzi sia applicabile a questo acquirente successivo.

E qui va fatta una precisazione. Il problema si può porre tanto se la revoca è intervenuta prima che dopo il compimento del secondo atto di acquisto. Infatti si può porre se la revoca è intervenuta prima perché non si può certo precludere a chi abbia acquistato giusta l'atto autorizzato di trasferire ad altri l'oggetto del suo acquisto (sul presupposto che, nonostante la revoca, i suoi diritti sono salvi ex art. 21); e quindi qui c'è un avente causa dall'acquirente immediato per cui si pone la questione della tutela.

Ma il problema dell'applicabilità o meno anche all'acquirente successivo della protezione che, a certe condizioni, assicura ai terzi l'art.21 si può porre pur quando la revoca sia intervenuta dopo il compimento del secondo atto di acquisto. Infatti non solo, secondo la previsione dell'art.21, ci può essere revoca "in ogni tempo"; ma nemmeno è richiesta, per la revocabilità, la circostanza che il bene oggetto dell'atto autorizzato faccia ancora parte del patrimonio del soggetto che l'ha acquistato giusta l'atto autorizzato. Per concludere diversamente si dovrebbe introdurre in via interpretativa un presupposto per la revocabilità di cui nell'art.21 non c'è traccia.

¹⁹Sempreché non entrino in gioco né il diritto di rappresentazione né il disposto dell'ultimo comma dell'art.571: v. così l'art.522 c.c.

²⁰Distingue i terzi i cui diritti vengono fatti salvi rispettivamente dall'art.1445 c.c. e dall'art.742 c.p.c. CHIZZINI, *op.cit.*,374, in quanto l'art.1445 c.c. prevede la salvezza non di chi acquista direttamente dall'incapace, ma di quei terzi che acquistano dall'avente causa dell'incapace stesso, per cui qui c'è "un passaggio ulteriore rispetto all'art.742 c.p.c. che impedisce che possa *almeno in via diretta* richiamarsi in questa sede – in sede cioè di interpretazione dell'art.742 – l'art.1445 c.c."

Nella ricerca di una soluzione vale la pena, ancora una volta, richiamare la *ratio* dell'art.21 nella parte in cui fa salvi, a certe condizioni, i diritti acquistati dai terzi. La disposizione - si è detto - mira a proteggere (in presenza di certe condizioni) chi abbia acquistato dal travolgimento degli effetti dell'atto autorizzato conseguente alla revoca dell'autorizzazione. Vale cioè a perimetrare, contenendolo, questo effetto di caducazione.

Per realizzare a pieno questa finalità la protezione accordata al terzo che abbia acquistato diritti deve però intendersi riferita non solo a chi abbia acquistato giusta l'atto autorizzato, ma anche a chi abbia acquistato giusta atti successivi perché pure per questi soggetti si pone un'analoga esigenza di tutela e, in generale, l'esigenza di evitare una indiscriminata propagazione degli effetti di travolgimento.

Infatti l'acquirente giusta l'atto autorizzato può aver acquistato in presenza dei presupposti dell'art.21: il suo acquisto non sarà travolto dalla revoca dell'autorizzazione successiva al compimento dell'atto e i suoi aventi causa acquireranno senz'altro da lui quanto così acquistato. Ma se in capo a lui i presupposti mancavano, i successivi aventi causa non avrebbero acquistato. E la revoca dell'autorizzazione avrebbe una portata devastante sulla certezza delle situazioni giuridiche, travolgendo, per così dire, tutti gli acquisti successivi a cascata.

Per evitare questo si potrebbe, in via interpretativa, limitare la possibilità della revoca dell'autorizzazione al tempo in cui il diritto acquistato facesse ancora capo a chi lo aveva acquistato giusta l'atto autorizzato. Ma - lo si è già sottolineato - questa limitazione non solo non trova traccia nella disposizione, ma persino si pone in contrasto con la lettera della legge che esplicitamente consente la revoca "in ogni tempo".

Oppure si rende appunto necessario estendere la protezione accordata dall'art.21 quanto alla salvezza dei diritti acquistati anche a quelli acquistati con atti successivi all'atto autorizzato. Solo così l'avente causa, che non avesse acquistato a titolo derivativo, potrebbe veder comunque salvo il suo acquisto se fossero presenti in capo a lui i presupposti indicati all'art.21.

Certo tale conclusione non trova ostacoli solo quando anche l'atto di acquisto dell'avente causa successivo sia anteriore alla revoca dell'autorizzazione: unicamente in questo caso risulterebbe rispettata la lettera dell'art.21 laddove si prevede la salvezza dei diritti acquistati dai terzi in forza di convenzioni "anteriori" alla revoca. Tuttavia se si considera la *ratio* dell'art.21 che, si è visto, mira a proteggere (in presenza di certe condizioni) chi abbia acquistato dal travolgimento degli effetti dell'atto autorizzato conseguente alla revoca dell'autorizzazione si dovrebbe accordare un'analoga protezione anche all'avente causa che avesse acquistato dopo la revoca: anche qui si tratterebbe, infatti, di perimetrare, contenendolo, l'effetto di caducazione.

Ciò che va comunque tenuto fermo e sottolineato è che, per la eventuale salvezza dei diritti, pure in questo caso la revoca dell'autorizzazione deve essere successiva all'atto autorizzato (anche se anteriore all'atto di acquisto dell'ulteriore avente causa).

6 – I presupposti che assicurano la salvezza dei diritti acquistati dai terzi ex art.21: deve trattarsi di diritti acquistati in base a "convenzioni "dai terzi "in buona fede"

Sempre nella stessa ottica, di evitare il più possibile il propagarsi del travolgimento degli acquisti dovuto alla revoca dell'autorizzazione dopo il compimento dell'atto autorizzato e di assicurare stabilità e certezza delle situazioni giuridiche, vanno infine definiti i presupposti che assicurano la salvezza dell'acquisto da parte dei terzi. Operazione ermeneutica da farsi, quindi, evitando non solo di introdurre limitazioni alla possibilità di salvezza che non risultino nell'art.21, ma anche di interpretare in modo strettamente letterale le singole espressioni utilizzate dalla disposizione

stessa.

Il punto di partenza dell'indagine è rappresentato, ovviamente, dalle espressioni utilizzate da questa disposizione: sono fatti salvi i diritti acquistati in base a “convenzioni “dai terzi “in buona fede”.

Ora su entrambi questi termini si è concentrata la dottrina quando si è trattato di valutare come andassero intesi nell'interpretazione dell'art.742²¹. Dottrina che, da un lato, ha proposto una duplice lettura restrittiva del termine “convenzione”: sia escludendo che nel termine convenzione potessero ricomprendersi i negozi unilaterali *inter vivos* di contenuto patrimoniale²², sia ritenendo che per la salvezza dei diritti acquistati dai terzi l'atto di acquisto non potesse essere a titolo gratuito²³; e che, dall'altro, quanto al requisito della buona fede, si è divisa tra chi riteneva sufficiente per l'esistenza della buona fede l'effettiva ignoranza, al momento dell'atto, delle ragioni che avrebbero poi portato alla revoca²⁴ e chi riteneva necessario un giustificato convincimento del terzo utilizzando la normale diligenza²⁵.

Tuttavia il riferimento alle particolarità della revoca dell'autorizzazione notarile come introdotta dall'art.21, che esclude un'automatica utilizzazione delle considerazioni svolte in generale nell'interpretazione dell'art.742²⁶, da un lato, e, dall'altro, la più volte richiamata esigenza di certezza e stabilità delle situazioni giuridiche inducono a proporre una soluzione interpretativa che valga ad evitare al massimo grado il travolgimento delle posizioni oggetto degli atti di acquisto.

Sembra allora preferibile ritenere che l'art.21 consenta la salvezza dei diritti acquistati dai terzi in base ad atti non riconducibili necessariamente ad una convenzione in senso stretto; così come pure in forza di atti a titolo gratuito. E, ancora, che la tutela dei terzi non trovi applicazione solo quando il terzo – si tratti dell'acquirente nell'atto autorizzato oppure dei successivi suoi aventi causa – fosse a conoscenza dell'esistenza delle ragioni che avrebbero portato alla revoca pur ad atto compiuto.

Ed è ovvio, relativamente a quest'ultima conclusione, che più ci si allontana, attraverso passaggi successivi, dal compimento dell'atto autorizzato, più difficilmente chi acquista avrà conoscenza dell'esistenza di tali ragioni: infatti potrà facilmente ignorare persino che, a monte, ci fossero un atto autorizzato, da un lato, e una revoca dell'autorizzazione dopo il compimento di quell'atto, dall'altro.

²¹Richiamano i più significativi approdi dottrinali affermatasi nel corso del tempo con riferimento all'art.742 c.p.c. FABIANI-PICCOLO, *L'autorizzazione notarile*, cit.,106 ss. Gli AA. sottolineano peraltro come, anche con riguardo alla salvezza dei diritti acquistati dai terzi “l'art.21 si limita sostanzialmente a riprendere la lettera dell'art.742 c.p.c. ma, anche in questo caso, in ragione delle peculiarità proprie dell'autorizzazione notarile, non è per null'affatto scontato che possa trovare de plano applicazione con riferimento all'art.21 quanto ritenuto dalla dottrina e dalla giurisprudenza con riferimento all'art.742 c.p.c.”: v. FABIANI-PICCOLO, *La revoca*, cit.,46.

²²V. così DI COLA, *La revoca nel procedimento in camera di consiglio*, in *Giur.it.*,2020,2800; FAZZALARI, voce *Giurisdizione volontaria (dir.proc.civ.)*, in *Enc.dir.*, XIX, Milano,1970,352; MICHELI, voce *Camera di consiglio (dir. proc. civ.)*, in *Enc.dir.*, V, Milano,1959,998. Prospetta la possibilità di interpretare in senso estensivo il termine convenzione CHIZZINI, *op.cit.*,366 alla nota 259.

²³V. così DI COLA, *op.cit.*,2800. Nello stesso senso cfr. anche CHIZZINI, *op.cit.*,366 s. richiamando il principio per il quale nel contrasto tra chi cerca di evitare un danno e chi ha ottenuto un vantaggio patrimoniale debba prevalere il primo. Ritiene invece che l'atto possa essere anche a titolo gratuito FAZZALARI, voce *cit.*,352.

²⁴V. LAUDISA, voce *cit.*, par.26.1, p.14; SATTA, *Commentario*, cit. I,2,51.

²⁵V. DI COLA, *op.cit.*,2801; CHIZZINI, *op.cit.*,367 s.; MICHELI, voce *cit.*, 998-999; FAZZALARI, voce *cit.*,352.

²⁶V. *supra*, al n.1.

7 – La verifica “processuale” della salvezza accordata – a certe condizioni - dall'art.21 ai diritti acquistati dai terzi

Ma non è solo meglio definendo, come si è cercato di fare, i presupposti individuati dall'art.21 per la salvezza dei diritti dei terzi che si evita il propagarsi del travolgimento delle situazioni giuridiche a seguito della revoca dell'autorizzazione ad atto autorizzato compiuto. Per il raggiungimento di questo risultato è possibile operare in via interpretativa anche su un piano diverso, cioè sul piano processuale.

Stante che la situazione appare quella risultante a seguito dell'atto autorizzato, o degli atti successivi posti in essere da chi aveva acquistato giusta l'atto autorizzato, sarà chi intende negare l'operatività dell'ultima parte dell'art.21 – quel “sono fatti salvi i diritti...” - a dover iniziare un procedimento di mero accertamento per far constare che è – ancora – titolare della situazione sostanziale quale si trovava in capo a lui prima del compimento dell'atto autorizzato; e lo farà affermando che la revoca dell'autorizzazione, intervenuta dopo l'atto autorizzato, ha travolto ogni acquisto perché non ha operato la salvezza prevista per “i terzi” dall'art.21.

Sarà, quindi, sempre il soggetto cui gioverebbe la caducazione degli effetti dell'atto autorizzato conseguente alla revoca dell'autorizzazione a dover affermare e provare l'assenza dei presupposti per la salvezza²⁷. Con una precisazione che vale la pena sottolineare.

Se chi ha acquistato giusta l'atto autorizzato ha trasferito con un successivo atto sarà tale ulteriore avente causa ad essere convenuto in giudizio; e l'attore, per l'accoglimento della sua domanda, dovrà provare non solo l'avvenuta revoca, ma anche che quest'ultimo soggetto era a conoscenza delle ragioni che avevano portato alla revoca. Solo così, infatti, avrà escluso che possano essere considerati comunque salvi ex art.21 i diritti da lui acquistati.

È questa, infatti, la conseguenza di aver ammesso che i terzi i cui diritti sono fatti salvi – a certe condizioni - dall'art.21 non sono soltanto coloro che hanno acquistato giusta l'atto autorizzato, ma ogni ulteriore avente causa.

Naturalmente risulta evidente che tanto più numerosi sono i passaggi successivi rispetto all'atto autorizzato tanto più risulta improbabile che l'acquirente ultimo fosse a conoscenza non solo della revoca dell'autorizzazione e delle ragioni che ebbero a portare alla revoca ma, prima ancora, di un atto di acquisto autorizzato.

8 – Conclusioni

In questo modo il quadro risultante dalla lettura dell'art.21, che introduce senz'altro la revoca dell'autorizzazione notarile ad atto autorizzato stipulato, appare contemperare le esigenze di protezione del soggetto a tutela del quale è legislativamente prevista l'autorizzazione e la protezione di chi ha acquistato. Protezione quest'ultima che si traduce nell'assicurare anche nel modo più ampio la stabilità e la certezza dei rapporti giuridici.

Si possono ora aggiungere in conclusione due osservazioni.

La prima. Aver esteso la nozione di terzo che può giovare della salvezza del proprio acquisto ad ogni successivo avente causa, aver interpretato i requisiti “convenzione” e “buona fede” nel senso di consentire al massimo la salvezza dei diritti acquistati dai terzi; aver sottolineato come la situazione di incertezza derivante dalla revoca dell'autorizzazione ad atto autorizzato già compiuto

²⁷Nel senso che l'onere probatorio – riferito peraltro al requisito della buona fede – incomba su chi intende ottenere la caducazione del diritto del terzo v. DI COLA, *op.cit.*,2801; CHIZZINI, *op.cit.*,369.

richieda un processo di cognizione per verificare se esistano o meno i presupposti per la salvezza dei diritti acquistati, aver gravato chi intende affermarsi ancora titolare del diritto dell'onere di provare la mancanza dei presupposti per la salvezza dei diritti acquistati : tutto questo ha mirato a contenere il rischio - che potrebbe derivare da una diversa lettura dell'art.21 - di una estensione abnorme del travolgimento dei diritti acquistati giusta un atto autorizzato quando, dopo il compimento dell'atto, l'autorizzazione (notarile) fosse revocata. Effetto di contenimento che va ad aggiungersi alla fisiologica limitatezza dei casi in cui si può avere una revoca dell'autorizzazione notarile ad atto compiuto²⁸.

La seconda osservazione è questa. Si è sempre parlato di protezione del soggetto a tutela del quale è prevista l'autorizzazione contrapponendola alla tutela dei terzi assicurata mediante una ampia applicazione della salvezza dei loro diritti, volta a contenere, per così dire, il travolgimento di posizioni giuridiche e la tutela dell'affidamento.

Dalle soluzioni proposte potrebbe risultare l'impressione che l'ampliamento della tutela dei terzi e dell'affidamento per la stabilità delle posizioni giuridiche siano scelte interpretative fatte in danno, per così dire, e con sacrificio eccessivo del soggetto a protezione del quale è legislativamente prevista l'autorizzazione.

In realtà – lo si è ben sottolineato - l'interesse protetto del terzo quando se ne prevede la salvezza dell'acquisto a certe condizioni si traduce nella tutela dello stesso soggetto la cui capacità deve essere integrata con l'autorizzazione. Infatti “il legislatore ha cercato la soluzione che in astratto garantisce il risultato migliore... e dando sicurezza ai terzi li si spinge a contrattare anche con chi ha bisogno dell'autorizzazione. Altrimenti, proprio questi soggetti subirebbero un più grave pregiudizio economico.”²⁹

²⁸V. *supra*, al n.2. Per una limitazione dell'utilizzo della revoca dell'autorizzazione notarile in generale circoscrivendo l'ambito operativo all'ipotesi di circostanze venute in essere dopo l'autorizzazione o di cui si ignorava l'esistenza al momento del rilascio dell'autorizzazione cfr. FABIANI-PICCOLO, *La revoca*, cit., 43.

²⁹Così, testualmente, CHIZZINI, *op.cit.*,376.