TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONI TACITE. LA RIFORMA DELL'ART. 2648 DEL CODICE CIVILE – UN ALTRO MODO DI SUCCEDERE NEI REGISTRI IMMOBILIARI

NORMATIVE

NOTIZIARIO N **219** DEL **04 DICEMBRE 2025**

ANTONIO MUSTO

L'art. 41 della Legge 2 dicembre 2025, n. 182, *Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese* (*vedi testo in questo stesso CNN Notizie N.d.R.*)– approvato alla Camera dei Deputati nella seduta del 26 novembre 2025 e in vigore a partire dal 18 dicembre 2025 – prevede che «All'art. 2648, terzo comma, del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "*La trascrizione può essere richiesta anche sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata contenente la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa dall'erede o da un suo successore a titolo universale, attestante l'accettazione tacita dell'eredità ai sensi dell'articolo 476 o l'avvenuto acquisto della qualità di erede ai sensi dell'articolo 485*"».

Tale disposizione normativa in materia di pubblicità immobiliare recepisce una proposta di modifica normativa dell'art. 2648 c.c. – avanzata dal Consiglio Nazionale del Notariato [1] e – diretta a risolvere l'annosa questione della c.d. continuità delle trascrizioni stabilita dall'art. 2650 c.c., nelle ipotesi in cui l'acquisto *mortis causa* non trascritto riguardi un precedente (o remoto) dante causa e manchi un titolo notarile o giudiziale idoneo alla trascrizione dell'acquisto stesso [2].

La disciplina codicistica della trascrizione degli acquisti *mortis causa* delinea un sistema di rigido formalismo.

Titoli idonei alla trascrizione degli acquisti *mortis causa* sono:

– la dichiarazione di accettazione espressa dell'eredità, contenuta in un atto pubblico o in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata in giudizio (artt. 475 e 2648, comma 2, c.c.);

– uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, sempre che ovviamente lo stesso atto risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente (artt. 476 e 2648, comma 3, c.c.).

Niente è previsto riguardo alla pubblicità di acquisti *mortis causa* del dante causa immediato come remoto, in virtù di:

– atto di accettazione tacita, privo del requisito di forma autentica (arg. a contrario artt. 476 e 2648, comma 3, c.c.);

– fatto del possesso dei beni ereditari non seguito da inventario o dalla dichiarazione (artt. 484 e 485 c.c.) ovvero della sottrazione di beni ereditari (art. 527 c.c.).

Per meglio comprendere la portata del problema si metta conto di considerare due esempi.

Primo esempio.

Tizio, proprietario del fondo Tuscolano, muore ab intestato. Chiamati a succedergli sono la moglie Tizia e i tre figli Caio, Caione e Caietto. Successivamente muore Tizia, prima che sia stato trascritto in suo favore un atto di accettazione espressa o tacita della eredità di Tizio. Adesso i tre figli, divenuti proprietari del fondo, intendono venderlo all'estraneo Sempronio.

Secondo esempio.

Tizio vende il fondo Tuscolano pervenutogli per successione ereditaria dal defunto Caio che lo aveva acquistato a sua volta per successione dal defunto Sempronio, senza un titolo (notarile o giudiziale) idoneo alla relativa trascrizione.

Vi è un dato comune nei due esempi prospettati: la mancanza, nella catena delle trascrizioni, della saldatura dell'"anello" relativo alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte in favore di un soggetto nel frattempo deceduto. Piú in particolare, in entrambi i suddetti casi, al fine di assicurare la necessaria continuità delle trascrizioni, si pone il problema su come si possa trascrivere l'acquisto a causa di morte in favore di un soggetto nel frattempo venuto a mancare, in mancanza di un titolo notarile o giudiziale idoneo alla trascrizione.

Negli esempi fatti, l'atto dispositivo del fondo Tuscolano è sicuramente titolo idoneo per la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in favore degli ultimi aventi causa (e attuali proprietari) rispetto alla successione che li riguarda, ma non è, almeno secondo una prassi diffusa in molte Conservatorie dei Registri Immobiliari, titolo idoneo per la trascrizione dell'acquisto *mortis causa* in favore del dante causa immediatamente precedente o piú remoto. Infatti, sempre secondo la prassi di molte Conservatorie dei Registri Immobiliari, non è ritenuto ammissibile utilizzare, per i due passaggi (prima, da un genitore all'altro e ai figli di entrambi, poi dal genitore superstite ai soli figli), lo stesso titolo per la trascrizione, vale a dire, negli esempi sopra riportati, l'atto dispositivo del fondo Tuscolano da parte dei figli (ultimi e attuali proprietari), essendo di ostacolo il tenore letterale dell'art. 2648 del codice civile, che, in assenza dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, impone il ricorso alla sentenza (anche in assenza di reali contestazioni sull'avvenuto acquisto dell'eredità).

È di tutta evidenza come la soluzione "giudiziale", per i tempi e i costi che comporta e per i possibili pregiudizi derivanti da una tardiva esecuzione della trascrizione, sia una strada da percorrere soltanto in mancanza di altra idonea possibilità. La presente Riforma pertanto, in coerenza con quanto sostenuto in dottrina [3] e in giurisprudenza [4] nonché con quanto già consentito da alcune Conservatorie dei Registri Immobiliari, individua il "veicolo" per assicurare la continuità delle trascrizioni in una dichiarazione contenuta in un atto pubblico o in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata e resa dall'erede stesso o da un suo successore a titolo universale, con la quale lo stesso attesta l'avvenuto acquisto dell'eredità da parte del suo dante causa immediato come remoto nei casi previsti dagli articoli 476 c.c. (accettazione tacita dell'eredità) e 485 c.c. (acquisto dell'eredità *ex lege* da parte del chiamato nel possesso di beni ereditari).

La Riforma è funzionale al perseguimento degli interessi pubblici connessi alla circolazione giuridica. Senza l'evidenza pubblica della concatenazione nella serie dei trapassi, avvenuti nei casi previsti dagli articoli 476 c.c. (accettazione tacita dell'eredità) e 485 c.c. (acquisto dell'eredità *ex lege* da parte del chiamato nel possesso di beni ereditari), l'istituto della trascrizione viene meno al suo scopo e l'incertezza dei dominii governa l'ordine giuridico di tutela concessa ai diritti dei terzi di buona fede. Saldando invece a fini di continuità (art. 2650 c.c.) la catena dei trapassi immobiliari e il correlativo effetto di conoscibilità legale, si realizzano evidenza e completezza dei trapassi nei Registri Immobiliari, quale sicuro punto di riferimento di ogni indagine dei terzi aventi causa dall'erede, immediati e mediati, rivolta a conoscere la effettiva situazione giuridica di provenienza dei beni immobili.

Temporalità oggettiva e scritturazione trascrizionale di tutti gli anelli della catena – quali elementi fondanti la continuità (art. 2650 c.c.) del connesso effetto di conoscibilità legale reso, appunto, duraturo dalla struttura

pubblicitaria – si saldano poi, all'interno della Riforma, con «l'esigenza (ed il correlativo principio) dell'economia dei mezzi giuridici» [5] dei privati interessati alla singola trascrizione posta la realizzabilità di un certo risultato indifferentemente con la sentenza o con il veicolo negoziale [6]. L'effetto dell'acquisto *mortis causa* non è necessariamente da ascrivere a una fattispecie rigidamente predeterminata, ben potendo effetti giuridici identici essere realizzati da fattispecie differenti, senza «inomogeneità tra mezzo giuridico e scopo pratico» [7] sul piano della pubblicità immobiliare, dove «a parità di effetti giuridici, non può infatti ritenersi che l'acquisto sia trascrivibile solo se deriva da un titolo piuttosto che da un altro» [8].

La Riforma consente di risolvere l'illustrato "problema", senza subordinare la sorte della pubblicità alla soluzione apprestata della sentenza di accertamento, con inutili e costosi procedimenti giudiziali di accertamento (specie in mancanza di reali contestazioni sull'avvenuto acquisto dell'eredità) e senza contare che la postulata indefettibilità «di un accertamento giudiziale finirebbe per imporre un adempimento impossibile in capo agli eredi del chiamato erede ai sensi dell'art. 485 c.c., che non avrebbero una controparte da evocare in giudizio per l'accertamento in parola, essendo costoro gli unici soggetti interessati e legittimati ad ottenere un provvedimento del tipo richiesto e ad essere parte del relativo giudizio» [9].

La pubblicità della dichiarazione – resa dall'erede o da un suo successore a titolo universale e contenuta in un atto pubblico o in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata – costituisce, nell'introdotta Riforma dell'art. 2648 c.c., l'anello di congiunzione tra realtà legislativa e realtà sociale. Per il suo tramite si salda la catena scritturale della continuità delle formalità pubblicitarie e si realizza, su un piano pubblicitario, una funzione accertativa di un 'fatto attestante' l'accettazione tacita dell'eredità *ex* art. 476 c.c. o l'avvenuto acquisto della qualità di erede *ex* art. 485 c.c. da parte del dante causa immediato come remoto.

Antonio Musto

---

[1] La proposta del Consiglio Nazionale del Notariato di Riforma dell'art. 2648 del codice civile, riproduttiva della nota del Consiglio Nazionale del Notariato n. 113-2022/C, est.re A. Musto, è stata presentata in occasione del Convegno "*La circolazione degli immobili: casi controversi*", Siena, 5 giugno 2025, nell'intervento programmato A. Musto, *Proposte normative del Consiglio nazionale del notariato. Per un altro modo di succedere nei Registri Immobiliari*.

[2] Sia consentito un rinvio, per ogni più ampio svolgimento riflessivo su tematica e problematica, ivi compreso ogni riferimento anche bibliografico, ad A. Musto, *Un altro modo di succedere nei registri immobiliari*, in *Percorsi notarili nel 'giuridico pos-moderno' della postverità*, a cura di M. Palazzo, Milano, 2024, pp. 59-101 (ora in *Diritto delle successioni e della famiglia*, 2025, pp. 209-265); Id., *La trascrizione dell'acquisto a causa di morte 'per accrescimento'*, in *Il diritto di famiglia e delle persone*, 2023, p. 330-354.

[3] Per tutti, sul punto, cfr. autorevole dottrina: A. Torroni, *Acquisto ereditario ex art. 485 c.c. e continuità delle trascrizioni: la sentenza del Tribunale di Venezia e la riforma dell'art. 2648 c.c.*, in *FederNotizie del 7 novembre 2025.* Già Id., *Trascrizione dell'acquisto mortis causa in base ad atto ricognitivo*, in *FederNotizie del 31 maggio 2023*.

[4] Ha chiaramente affermato il Tribunale di Cagliari, 20 dicembre 2023, n. 3539: «l'atto pubblico recante dichiarazione ricognitiva degli eredi secondo cui il *de cuius*, chiamato a sua volta all'eredità di terzo soggetto, abbia posseduto i beni relitti da quest'ultimo e sia quindi diventato erede *ipso iure*, è trascrivibile, ma a condizione che detta dichiarazione sia fatta da tutti gli eredi». *Contra*, il medesimo Tribunale, nel provvedimento del 24 marzo 2024, aveva invece rigettato il ricorso, in ragione della circostanza che un fatto (il possesso per oltre tre mesi) dei beni relitti, non possa essere oggetto di trascrizione sulla base della sola dichiarazione dei successori del possessore A composizione dell'insorto contrasto, cfr. Orientamento del Tribunale di Cagliari, 14 maggio 2024, prot. n. 1450: *verbale riunioni periodiche dei magistrati della II sezione civile – sottogruppo "Diritti reali e successioni" del Tribunale ordinario di Cagliari del 18 aprile 2024*.

[5] C. Donisi, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Napoli, 1970, p. 336.

[6] A. Musto, *Trascrizione del negozio unilaterale di accertamento post mortem degli acquisti mortis causa*, in *Biblioteca della fondazione italiana del notariato*, Milano, 2025, p. 43 s.

[7] C.M. Bianca, *Il divieto del patto commissorio*, Milano, 1957, p. 120.

[8] G. Petrelli, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano, 2010, p. 86. Già, Id., *Note sulla trascrizione degli acquisti "mortis causa"*, in *Riv. not.*, 1993, p. 304.

[9] Orientamento del Tribunale di Cagliari, 14 maggio 2024, prot. n. 1450, cit.