



Venerdì 04/04/2025

L'atto ricognitivo dell'accessione può essere trascritto

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Lo conferma il Tribunale di Milano con la sentenza del 21 gennaio 2025, smentendo le perplessità sollevate dal Conservatore dei registri immobiliari, perché non si tratta di accertare i presupposti di una vicenda controversa, attività riservata all'autorità giudiziaria, come avviene per l'usucapione. In questo caso l'acquisto dell'impianto fotovoltaico, era avvenuto per accessione (art. 934 c.c.) in capo al proprietario del terreno, ma era stato intestato in catasto alla società che l'aveva realizzato. Si poteva chiedere al catasto la rettifica dell'intestazione, ma è probabile che sia stata rifiutata, richiedendosi l'atto notarile. Atto non di accertamento, come ha confermato il tribunale, ma ricognitivo e di identificazione catastale, e pertanto trascrivibile ex art. 2643 n. 1 c.c. Il principio di tassatività nell'ambito della trascrizione non riguarda infatti gli atti, ma gli effetti (ex art. 2645 c.c.) che producono, siano essi traslativi o ricognitivi di un acquisto a titolo originario, come nel caso dell'accessione. È un tema ricorrente nell'ambito degli impianti fotovoltaici, di cui occorre dapprima accertare la natura immobiliare, presupposto per applicare l'accessione: se bene immobile si unisce al terreno e la proprietà resta al suo titolare, se mobile è di chi l'ha costruito. Indicazioni operative giungono dalla Circolare n.36/2013 dell'agenzia entrate, che individua nella potenza dell'impianto il criterio distintivo: se eccede il singolo utilizzo va accatastato, perché produce una rendita tassabile e sarebbe quindi un immobile; non detto però che il criterio tenga ai fini civilistici per le ulteriori conseguenze derivanti dalla qualificazione immobiliare del diritto: si pensi alle modalità del suo trasferimento, e, per ciò che qui rileva, dell'acquisto. Per le situazioni complicate si è anche ipotizzato che il contratto di locazione dell'area al costruttore dell'impianto potrebbe consentirgliene l'acquisto, ma senza la costituzione del diritto reale di superficie (art. 952 c.c.) pare davvero difficile che un contratto personale di godimento, anche se trascritto perché ultranovennale (art. 2643 n.8 c.c.) ed anche se di durata spesso coincidente con quella di funzionamento dell'impianto, possa consentire l'acquisto di un diritto di proprietà immobiliare.