



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



L'ATTIVITÀ NOTARILE E LE ZONE DI IMPORTANZA MILITARE

Il presente contributo analizza la possibilità e la procedura da seguire per il soggetto straniero che intenda acquistare un bene in Italia in zone di interesse militare. Tale possibilità è riconosciuta allo straniero non in forza del mero consenso traslativo legittimamente espresso dalle parti ma altresì giusta peculiare autorizzazione prefettizia. L'autorizzazione deve essere oggetto di allegazione (in originale) all'atto di alienazione, e la sua assenza comporta l'inefficacia del negozio nel mondo giuridico e l'impossibilità per il Conservatore di procedere alla trascrizione. Nonostante sia sostenibile che l'atto sia valido ancorchè inefficace si arriverà a a concludere circa l'imprescindibilità al rispetto della procedura.

di **Sebastiano Cascio**

IUS/99 - OSSERVATORIO NOTARILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Publicato, Venerdì 10 Ottobre 2025

Sommario: 1. Inquadramento Costituzionale; 2. Disciplina; 3. Ruolo del Notaio; 4. Conclusioni.

1. Inquadramento Costituzionale

Preliminarmente occorre specificare cosa si intende per zone di interesse militare.

La locuzione stessa suggerisce che si è in presenza di determinati luoghi, facenti parte del territorio nazionale (della Nazione Italia) che rivestono una peculiare natura strategica ai fini militari.

Sempre in via del tutto preliminare si segnala come, i confini (e la loro difesa) e più in generale la difesa della Patria sia un principio di natura costituzionale^[1], principio che declinato nel caso di specie assolutamente legittima una normativa nazionale che sia idonea a tutelare l'interesse militare nazionale.

A corollario di ciò, sempre la costituzione^[2], all'articolo 42 dispone che il diritto di proprietà non è riconosciuto al cittadino senza limite alcuno, ma anzi, la proprietà (forse il più importante e sicuramente il più ampio dei diritti reali), deve essere idonea a svolgere la cd funzione sociale cui è preposta.

Dalla lettura combinata di entrambi detti articoli non può non ritenersi che sicuramente un limite alla proprietà privata, per legge, può essere disposto a tutela di interessi militari, essendo in tal caso da ritenersi soddisfatta la funzione sociale cui soggiace il diritto di proprietà.

Si specifica sin da ora come vi sia, in costituzione, la riserva di legge sul punto, pertanto eventuali limiti al diritto di proprietà devono essere disposti dalla legge (ordinaria) dello stato.

Con riferimento alla compravendita immobiliare^[3] viene specificato nel codice civile come, la stessa si perfezioni col solo consenso delle parti legittimamente espresso^[4], il principio consensualistico sta a significare che il solo consenso delle parti è idoneo a provocare il trasferimento del diritto di proprietà, a mezzo del contratto di compravendita.

Corollario di tale principio è che, proprio per il tramite dei contratti le parti possono procedere a trasferire (a titolo oneroso, o gratuito, ovvero con o senza previsione di corrispettivo), i propri diritti.

Se è vero che la regola è questa, vero è anche che la proprietà svolge, come sopra esplicitato, una funzione sociale, e si è avuto modo di chiarire come interessi superindividuali (quali ad esempio l'interesse militare nazionale) possa essere motivo a che vi sia un limite all'autonomia privata.

2. Disciplina

In questo discorso si inserisce la peculiare figura della alienazione degli immobili in zona di interesse militare, cui all'art 335 del d.lgs [{https/URL}](#)^[5].

Se difatti è vero il principio consensualistico cui sopra, per la alienazione immobiliare, vero è anche che, ove ricorra l'ipotesi della alienazione in zona di interesse militare, lo stesso consenso, in determinate ipotesi, non è sufficiente a che la vendita, e più in generale l'atto di alienazione, produca effetti traslativi.

Al fine di continuare la trattazione occorrono delle specifiche ulteriori, in primis, la zona di interesse militare è tale se individuata con apposito regolamento ministeriale, indi non ogni zona del territorio nazionale è interessata da detta disciplina, pertanto l'oggetto della norma è limitato ad apposite zone nazionali di volta in volta individuate dal regolamento cui sopra.

Sempre circa l'oggetto, si specifica come oggetto di limite alla autonomia negoziale sia ogni atto di alienazione, anche all'esito di procedura esecutiva.

L'atto di alienazione, come suggerisce già solo la parola, è l'atto a mezzo cui un diritto è fatto altrui, pertanto, data la formulazione della norma, e il generico riferimento al lemma alienazione, non può non ritenersi che siano colpite da limite sia le alienazioni a titolo oneroso che le alienazioni a titolo gratuito.

In secondo luogo occorre una specifica anche circa i soggetti destinatari della norma, e, il limite vale non per tutti i cittadini nazionali e non, ma, solo per i cittadini non europei, e, la limitazione, come è tautologico che sia, non si applica in caso di acquisto da ente pubblico o persona giuridica pubblica o privata che ha la propria sede in Unione Europea, ovviamente la sede principale.

Ove dunque non ricorrano detti presupposti l'atto di vendita subisce delle limitazioni e pertanto, lo stesso sarà idoneo a produrre effetti nel mondo giuridico se e solo se

accompagnato da una autorizzazione prefettizia alla vendita.

In realtà non sarebbe neanche sufficiente la sola autorizzazione, posto che, detta autorizzazione è rilasciata su parere della Autorità Militare, e, l'autorizzazione stessa non può discostarsi dal parere di detta Autorità.

Se ciò è vero siamo in presenza di un parere vincolante di altra pubblica amministrazione⁶

Da notare come, il limite della autonomia negoziale genera un innesto tra diritto privato -civile- (contratto tra privati di compravendita) e diritto amministrativo (autorizzazione prefettizia).

Se questo è vero, per quanto sopra detto, si comprende come ratio della norma sia, limitando l'autonomia negoziale, perseguire interessi di rango costituzionale.

3. Ruolo del Notaio

In detta situazione peculiare è la figura del Notaio, posto che, proprio il Notaio è soggetto che, in Italia certifica le compravendite immobiliari rogando atti pubblici (anche di vendita immobiliare).

In primis, anche se la legge non ammette ignoranza, e pertanto per il caso in cui le parti negoziali siano all'oscuro di detta disciplina, ciò non vale per il Notaio, essendo a costui richiesta una diligenza professionale specifica (anche per detti incarichi) il che comportano la non possibilità di non conoscere detta disciplina specifica.

Il problema del non rispettare la disciplina autorizzatoria risiede nella circostanza per cui il contratto, stipulato in spregio a detta previsione normativa, sarebbe privo di efficacia giuridica.

Orbene la norma non fa espressamente riferimento alla nullità del contratto stesso ma alla inefficacia, pertanto può discutersi se il contratto sia da considerare nullo, e quindi privo di effetti giuridici o addirittura inesistente, ovvero non esistente nel mondo giuridico⁶.

Vuoi che sia inesistenza, vuoi che trattasi invece di nullità certo è che l'effetto traslativo non si produce e pertanto il negozio rogato dal Notaio è tamquam non esset, con le conseguenze del caso, tra tutte che il prezzo pagato per la vendita, a fronte di un contratto inefficace, costituisce indebito ripetibile da parte dell'acquirente⁷.

L'autorizzazione prefettizia è pertanto, come ogni autorizzazione ^[8] un provvedimento amministrativo che rimuove un ostacolo (al privato) per il compimento di un determinato atto (in questo caso contratto, di vendita).

Essendo l'atto pubblico istruito, redatto e revisionato dal Notaio, che ne assume anche la responsabilità in sede civile, amministrativa e penale, è agevole comprendere come sia del Notaio, il compito di verificare che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione, di allegarla in originale all'atto di vendita e soprattutto di verificare che l'autorizzazione si riferisca proprio al cespite compravenduto nonché ai soggetti coinvolti nella stipula.

L'atto da stipulare è condizionato al rilascio della autorizzazione prefettizia a pena di inefficacia dello stesso, occorre dunque valutare se la situazione sia risolvibile mediante apposizione, ad una vendita, di una condizione sospensiva a che, dopo la stipula, detta autorizzazione sia rilasciata.

L'apposizione ad un contratto di una condizione sospensiva ne subordina l'efficacia ad un evento futuro ed incerto, ovvero gli effetti del contratto si produrranno se e solo se si verificherà un determinato evento che deve essere futuro rispetto la stipula e soprattutto non certo nel suo verificarsi.

Da una prima lettura parrebbe pertanto sovrapponibile la situazione in cui vi sia stipula in spregio alla autorizzazione e stipula di contratto sotto condizione sospensiva a che intervenga detto rilascio, riversandosi, almeno in astratto, in entrambi i casi in un'ipotesi di contratto inefficace giuridicamente.

Se questo è vero da un punto di vista terminologico, in concreto così non è, posto che, in caso di acquirente sotto condizione sospensiva, l'acquirente ha diversi poteri proprio a tutela della sua posizione giuridica (di aspettativa), difatti ha poteri conservativi tesi appunto a tutelare la sua posizione.

Preliminarmente si può discutere se il rilascio di detta autorizzazione sia deducibile o meno in condizione sospensiva, dovendosi per l'appunto valutare se è o meno un elemento essenziale del contratto^[9].

Invero dalla lettura del codice civile gli elementi essenziali del contratto sono quelli previsti a pena di nullità, a titolo esemplificativo, la causa, l'accordo e la forma.

Vero è che la norma dell'ordinamento militare non fa espresso riferimento alla sanzione

della nullità, tuttavia, testualmente è previsto che all'atto di alienazione debba in originale essere allegata l'autorizzazione prefettizia.

Dedurre detta autorizzazione in condizione sospensiva forse, ed il condizionale è d'obbligo, non comporta apposizione di condizione illecita, e forse, se nello iato temporale tra la stipula del negozio condizionato ed il successivo atto di avveramento l'autorizzazione è prodotta, la stessa può essere allegata (in originale) all'atto di avveramento, di fatto, "sanando" il primo negozio condizionato a monte e restituendo piena validità alla operazione.

Se questo è vero in linea di principio invero le ricadute pratiche della adesione a siffatta ricostruzione sono non poche.

In caso di stipula di vendita senza autorizzazione, testualmente, l'art 335 sopra citato dispone che il Conservatore dei registri Immobiliari non possa procedere alla trascrizione dell'atto, generalmente invece, in caso di atto sottoposto a condizione sospensiva l'atto è assolutamente trascrivibile e, una volta verificatosi o acclarata l'impossibilità a che si verifichi l'evento, si annoterà a margine della originaria trascrizione l'atto di avveramento/mancato avveramento.

La circostanza per cui in una situazione normale l'atto sia trascritto (ancorché sotto condizione) garantisce una tutela non indifferente alla parte acquirente, posto che, eventuali ulteriori acquirenti non potranno ottenere una trascrizione avente ad oggetto l'acquisto del medesimo bene dal medesimo venditore (se non in casi del tutto eccezionali e forse puramente scolastici)^[10].

E' del tutto evidente come la mancata trascrizione di un contratto di vendita non ne comporta la nullità^[11], ma sicuramente ne comporta la non opponibilità ad acquirenti medio tempore.

4. Conclusioni

Nonostante quanto sopra in termini di condizione, la norma in esame non distingue affatto tra negozio condizionato e vendita non condizionata, genericamente impone il divieto al Conservatore di trascrivere l'atto carente di autorizzazione.

Per questo motivo, essendo precluso al Conservatore competente di procedere alla trascrizione, forse è meglio evitare di procedere alla stipula di un contratto senza autorizzazione, se non altro perché la parte acquirente non avrà la tutela tipica discendente

dalla trascrizione, oltreché sarebbe atto adottato in violazione di una norma imperativa.

Si comprende come il ruolo del Notaio in detta situazione sia cruciale, essendo il Notaio il soggetto deputato, per legge, a garantire la certezza dei traffici giuridici e soprattutto è il Notaio a dover svolgere, nei confronti delle parti la sua funzione di consiglio.

Se questo è vero, condotte al limite, quali ad esempio stipule sotto condizione sospensiva a che sia ottenuta la autorizzazione prefettizia, ancorché forse valide, espongono i clienti, e pertanto le parti, a rischi enormi come sopra descritti di conseguenza espongono il notaio a potenziale responsabilità professionale.

Note e riferimenti bibliografici

1 L'articolo 52 della Carta Costituzionale recita, al comma primo che : "La difesa della Patria è sacro dovere del cittadino"

2 L'articolo 42 al comma secondo recita che : "La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti".

3 Nel codice civile artt 1470 ss;

4 Sulla differenza e classificazione tra i contratti si segnala Andrea Torrente Piero Schlesinger Manuale di diritto privato, Giuffrè, Milano 2023 ventiseiesima edizione, così come anche sul principio consensualistico

5 335 - Alienazioni di immobili nelle zone dichiarate di importanza militare dal Ministro della difesa

6 Sulla distinzione ed approfondimento delle differenze tra parere vincolante e parere non vincolante vedasi Manuale di diritto amministrativo Marcello Clarich Il Mulino 2024;

7 Sulla distinzione tra le due figure anche al fine di un maggiore approfondimento delle stesse, non essendo questa la sede, vedasi M.C. DIENER, Il contratto in generale, edizione 2011

8 Marcello Clarich op. citata

9 Per l'approfondimento circa il tema sulla deducibilità della condizione siu segnala: G. PETRELLI, La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico, edizione 2000

10 Circa l'efficacia e la natura della trascrizione vedasi La trascrizione e l'ipoteca Lodovico Genghini, Gabriele Burlarelli Cedam 2025,

11 Lodovico Genghini, Gabriele Burlarelli op.citata a nota 10;

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=11389>