



CIRCOLARE N. 4/2003

PROT. n° 36929

ENTE EMITTENTE: Direzione Agenzia del Territorio.

OGGETTO: Domande di annotazione di cancellazione - Provvedimenti d'urgenza emessi ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ. - Inidoneità del titolo

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Consiglieri, Direzioni Regionali, Uffici provinciali

CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE: nessuna

Roma, 7 maggio 2003

FIRMATO: dott. Mario Picardi

N. pagine complessive: 3 L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

Pervengono alla Scrivente, da parte delle strutture dipendenti, richieste di chiarimenti in ordine alla eseguibilità o meno di domande di annotazione di cancellazione, il cui titolo è rappresentato da un provvedimento d'urgenza emanato ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ. .

I dubbi segnalati riguardano, in particolare, le formalità di annotazione per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni relative a domande giudiziali.

Va preliminarmente evidenziato che, in presenza delle menzionate fattispecie, alcuni uffici hanno rifiutato l'esecuzione delle predette formalità di annotazione, non ritenendo il provvedimento emanato ex art. 700 cod. proc. civ., titolo idoneo ai sensi degli artt. 2668 e 2884 c.c. .

Tanto premesso, per esigenze di sistematicità espositiva, si ritiene opportuno procedere all'esame della casistica segnalata, in modo distinto ed analitico.

Cancellazione di formalità di trascrizione relative a domande giudiziali

Il primo comma dell'art. 2668 c.c., dispone che *“La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato”*.

I provvedimenti di urgenza ex art. 700 cod. proc. civ., sono caratterizzati dalla provvisorietà degli effetti e dall'inidoneità ad acquistare efficacia di cosa giudicata. Si tratta, in sintesi, come più volte chiarito dalla Corte di Cassazione, di provvedimenti che non hanno *“...carattere decisivo, ma solo strumentale...”*, in quanto destinati ad essere sostituiti dalla decisione di merito o *“...a decadere per effetto della mancata instaurazione del giudizio di merito...”* .

In sostanza, i provvedimenti in parola, sono finalizzati ad apprestare una tutela provvisoria del diritto fatto valere in via ordinaria, per il tempo necessario alla emanazione della pronuncia di merito. L'ordinanza emanata dal giudice in via cautelare, quindi, stante l'incertezza sull'esito del



giudizio ordinario, non può esplicitare, in via anticipata, quegli effetti tipici correlati all'ordine contenuto nella sentenza che statuisce nel merito.

Nel vigente sistema di pubblicità immobiliare, come è noto, la formalità di cancellazione produce, in relazione alla formalità principale cui si riferisce, effetti estintivi di tipo definitivo.

Tale circostanza comporta una sorta di oggettiva incompatibilità tra il provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. - avente, come accennato carattere provvisorio - e i predetti effetti tipici connessi alla formalità di cancellazione. In sostanza, non appare giuridicamente sostenibile che un provvedimento a contenuto tipicamente provvisorio, sotto il profilo processuale, possa produrre, sul piano sostanziale, effetti definitivi ed irreversibili.

Va, inoltre, osservato che il carattere provvisorio del provvedimento emanato ex art. 700 c.p.c., non sembra venir meno neppure nel caso in cui lo stesso non sia più reclamabile ai sensi dell'art. 669, *terdecies*, c.p.c. . Il c.d. "giudicato cautelare", infatti, non può alterare il carattere di provvisorietà e strumentalità insito nella natura tipica del provvedimento cautelare.

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, la Scrivente ritiene, pertanto, di poter sostenere, in linea generale, che i provvedimenti d'urgenza ex art. 700 c.p.c., non costituiscano titolo idoneo per la cancellazione delle domande giudiziali.

Si segnala, peraltro, che detto orientamento è confortato da specifici precedenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione (cfr. Cass. 16.1.1986, n. 251; *idem* 27.12.1993, n. 12797; *idem* 26.1.1996, n. 584).

Cancellazione di formalità di iscrizione ipotecaria

L'art. 2884 del codice civile dispone che: *"La cancellazione deve essere eseguita dal conservatore, quando è ordinata con sentenza passata in giudicato o con altro provvedimento definitivo emesso dalle autorità competenti"*.

La disposizione in argomento, dunque, impone al Conservatore di procedere alla cancellazione di una iscrizione ipotecaria soltanto quando l'ordine di cancellazione è contenuto in un provvedimento giudiziale definitivo, peraltro in piena coerenza con gli effetti definitivi ed irreversibili tipici della formalità di cancellazione.

L'esecuzione della formalità di cancellazione, in sostanza, è normativamente subordinata alla immutabilità giuridica del contenuto decisivo riferibile al provvedimento giurisdizionale che contiene l'ordine di cancellazione, carattere quest'ultimo non riscontrabile, come ampiamente accennato al paragrafo precedente, nei provvedimenti emessi in sede cautelare, ai sensi dell'art. 700 c.p.c. .

Anche per la fattispecie in esame, quindi, sembra doversi escludere, in linea generale, l'idoneità del provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. a costituire titolo per la cancellazione di una formalità ipotecaria.

Si ritiene opportuno evidenziare che l'Avvocatura Generale dello Stato, coinvolta dalla Scrivente sulle predette problematiche interpretative, con consultiva n. 35988 del 27 marzo 2003, nel condividere l'interpretazione "...*restrittiva e ancorata alla lettera della legge...degli artt. 2668 e 2884...*" innanzi prospettata, ha sottolineato come nelle fattispecie esaminate "... *l'ordinanza*



emessa al termine del procedimento cautelare, in contrasto con i connotati di provvisorietà e strumentalità produrrebbe...effetti definitivi e irreversibili."

Tanto premesso sotto il profilo dell'interpretazione giuridico normativa, non può non evidenziarsi come l'emanazione dei provvedimenti cautelari in parola, potrebbe discendere dall'esigenza di eliminare eventuali situazioni antigiuridiche, laddove connesse a trascrizioni o iscrizioni illegittime.

Al riguardo il predetto Organo Legale, con specifico riferimento ai danni riconducibili al perdurare di una situazione antigiuridica, ha osservato *"...come detta questione si collochi nella sfera dei rapporti intersoggettivi delle parti in causa, essendo sempre consentito a colui che abbia subito un pregiudizio, agire giudizialmente al fine di ottenere la declaratoria di illegittimità della trascrizione della domanda o della iscrizione ipotecaria, con la condanna al risarcimento dei danni (cfr. art. 96 comma 2 c.p.c.)."*

Sotto tale ultimo aspetto gli Uffici dovranno valutare l'opportunità di consultare la competente Avvocatura distrettuale dello Stato al fine di individuare, rispetto a specifici casi concreti ed in via prudenziale, le soluzioni maggiormente idonee, anche sotto il profilo sostanziale, a garantire la più ampia tutela e salvaguardia degli interessi dell'Agenzia.

Le Direzioni Regionali sono invitate a vigilare sulla corretta applicazione della presente circolare.