



CIRCOLARE N. 5/2004

PROT. n° 41097

ENTE EMITTENTE: Direzione Agenzia del Territorio.

OGGETTO: Trascrizione di sequestro conservativo - Cancellazione su atto di assenso del creditore - Non eseguibilità

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

CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE: nessuna

Roma, 18 maggio 2004

Firmato: 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 della cancellazione di una trascrizione di sequestro conservativo, sulla base di un atto di consenso rilasciato dalle parti interessate.

I dubbi interpretativi segnalati scaturiscono da una serie di pronunce, peraltro non sempre univoche, emanate dai Tribunali o dalle Corti di Appello territorialmente competenti, nell'ambito di giudizi instaurati ai sensi degli articoli 113 e 113-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

I predetti organi giurisdizionali, in taluni casi, asserendo l'equiparabilità - quanto agli effetti e alla disciplina - tra la trascrizione della domanda giudiziale e quella del sequestro conservativo, hanno ritenuto applicabile all'ipotesi in esame, in via analogica, l'art. 2668 c.c., con particolare riferimento alla possibilità di procedere alla cancellazione sulla base del consenso delle parti interessate.

Tanto premesso, nel merito, si osserva quanto segue.

Il sequestro conservativo immobiliare, come è noto, è uno strumento previsto a garanzia del creditore per il soddisfacimento di un proprio credito. Esso, a norma dell'art. 679 c.p.c., si esegue con la trascrizione del provvedimento presso la competente Conservatoria: sotto tale profilo si ritiene, ormai pacificamente, che l'esecuzione della trascrizione del sequestro conservativo espliciti effetti costitutivi, ravvisabili nella nascita del vincolo di indisponibilità del bene gravato dal sequestro.

A tal proposito diventa rilevante sottolineare come la valenza della formalità di trascrizione del provvedimento cautelare in parola venga ad assumere un'efficacia ancora più ampia nell'ipotesi in cui si verifichi l'eventuale conversione del sequestro in pignoramento (cfr. artt. 686 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c.).

Infatti, come è stato anche chiarito dalla Corte di Cassazione (sent. n. 7218 del 05.08.1997), "*... al momento dell'attuazione del provvedimento cautelare, l'operatività del vincolo di indisponibilità è circoscritta in favore del solo creditore procedente, mentre, dal momento della*



conversione del sequestro in pignoramento, essa andrà ad estendersi anche agli altri creditori intervenuti ed intervenienti... ”.

Tale pregnanza e l'assoluta rilevanza della formalità in parola giustifica il fatto che la normativa in materia abbia sempre previsto, come titolo per la cancellazione della trascrizione del sequestro conservativo, un provvedimento giurisdizionale.

Anteriormente alle modifiche apportate dalla legge 26 novembre 1990, n. 353, l'abrogato art. 683 c.p.c. prevedeva, in caso di inefficacia del sequestro, la cancellazione della trascrizione sulla base di un ordine giudiziale; ora, a seguito della succitata riforma, l'art. 669-*novies* c.p.c. stabilisce che, in caso di inefficacia del sequestro, il giudice che ha emesso il provvedimento “...su ricorso della parte interessata ...dà le disposizioni necessarie per ripristinare la situazione precedente.”.

In ordine alla portata del riferimento normativo contenuto nel previgente art. 683 c.p.c., *nulla quaestio*; per quanto riguarda, invece, la locuzione “*disposizioni necessarie*” di cui all'art. 669-*novies* c.p.c., si ritiene che la stessa non possa che fare riferimento ad una iniziativa del giudice - avente, necessariamente, la veste di un provvedimento giurisdizionale - finalizzata ad eliminare dal mondo giuridico la formalità di trascrizione (avente natura costitutiva) da cui era scaturito l'effetto vincolativo tipico correlato al sequestro conservativo.

Alla luce di quanto esposto, non sussiste alcun dubbio sulla idoneità dell'ordine giudiziale a costituire titolo per la cancellazione del sequestro conservativo.

Il problema che si pone è, invece, quello di verificare se, nell'ambito della predetta locuzione, possano ricomprendersi - quale titolo idoneo per ottenere la cancellazione della trascrizione del sequestro conservativo - anche atti aventi natura diversa da quella strettamente giurisdizionale e, quindi, alternativi ai provvedimenti giudiziari *strictu sensu* considerati.

In altri termini, la questione da affrontare consiste nel verificare se la suddetta trascrizione sia da ritenere soggetta anche ad atti dispositivi del soggetto procedente, cosicché quest'ultimo possa eliminarla dal mondo giuridico con una formale manifestazione di volontà rivolta in tal senso.

Come accennato in epigrafe, alcuni organi giurisdizionali, operando una estensione analogica del dettato dell'art. 2668 c.c., hanno ravvisato in capo al creditore procedente una sorta di potere dispositivo in ordine alle vicende connesse alla trascrizione del sequestro.

A tale proposito, appare rilevante sottolineare che l'art. 2668 c.c. prevede, con esclusivo riferimento alla cancellazione delle domande giudiziali di cui agli artt. 2652 e 2653 c.c., la possibilità - alternativa all'ordine giudiziale passato in giudicato - di ottenere la cancellazione della trascrizione sulla base di un atto in cui sia espresso il consenso delle parti interessate.

In considerazione degli effetti estintivi irreversibili della cancellazione, dottrina e giurisprudenza sono sempre state unanimemente concordi nel ritenere che la relativa disciplina debba essere interpretata in maniera rigorosamente tassativa, non potendosi ricorrere a rischiose applicazioni analogiche, *a fortiori* quando - come nella fattispecie in esame - non sembra riscontrarsi il c.d. “*vuoto normativo*”, che rappresenta la condizione essenziale per l'operatività dell'analogia.

In effetti, per quanto riguarda il pignoramento immobiliare e il sequestro conservativo, l'istituto della cancellazione viene specificatamente disciplinato dalle seguenti disposizioni: artt. 562, 586 e 632 c.p.c. (pignoramento), art. 669-*novies* c.p.c. (sequestro conservativo).

Firmato: Mario Picardi

Sotto tale profilo, pertanto, non sembrano ricorrere i presupposti per l'applicabilità in via analogica delle disposizioni contenute nell'art. 2668 c.c., norma riguardante, in modo espresso ed esclusivo, la cancellazione delle trascrizione delle domande giudiziali.

Anzi, la mancanza di una specifica previsione normativa che consenta la cancellazione della trascrizione del sequestro conservativo o del pignoramento sulla base di un atto di assenso del creditore, potrebbe evidenziare il preciso intento del legislatore di porre su di un piano nettamente distinto e separato dette formalità rispetto alle domande giudiziali, riservando il potere di disporre la cancellazione esclusivamente all'autorità giudiziaria.

Sull'argomento, la Corte di Cassazione, in piena sintonia con quanto appena osservato, ha avuto modo di chiarire che *"...al pignoramento immobiliare non è applicabile la cosiddetta cancellazione consentita dalle parti indicata dall'art. 2668 c.c. ..."* (cfr. sentenza n. 5796 del 22.05.1993).

Peraltro, vi è una ulteriore ragione di logica giuridica che sembra giustificare tale indirizzo interpretativo: la diversa natura della trascrizione del sequestro e del pignoramento rispetto alla trascrizione della domanda giudiziale.

Infatti, la trascrizione di quest'ultima non ha efficacia costitutiva ed inoltre esplica i suoi effetti a beneficio esclusivo dell'attore che ha richiesto la formalità; tanto è vero che eventuali terzi intervenuti, ove volessero godere degli effetti *prenotativi* della trascrizione della domanda giudiziale, dovrebbero provvedere a trascrivere, se possibile, il rispettivo atto di costituzione in giudizio, senza potersi avvantaggiare della formalità eseguita dall'attore principale.

Viceversa, la trascrizione del pignoramento e del sequestro conservativo, come in precedenza chiarito, estende la propria efficacia costitutiva del vincolo di indisponibilità in favore, oltre che del creditore procedente, anche degli altri creditori intervenuti.

Tale particolare circostanza sembra giustificare ampiamente il motivo per cui il potere di disporre della trascrizione, autorizzandone la relativa cancellazione, sia sottratto, in questo caso, all'assenso del singolo creditore procedente e rimesso all'apprezzamento dell'organo giudicante che agisce *super partes*, previa valutazione degli interessi di tutti i soggetti coinvolti.

Sulla base delle considerazioni che precedono, pertanto, la Scrivente ritiene che l'atto di assenso rilasciato dal creditore non possa costituire, in linea generale, titolo idoneo per la cancellazione della trascrizione di un sequestro conservativo.

Si fa presente, tuttavia, che l'Avvocatura Generale dello Stato, coinvolta sull'argomento dalla Scrivente, con consultiva n. 12276/03 del 19/4/2004, ha ritenuto di dover evidenziare come *"...sottesa all'istituto della pubblicità immobiliare vi sia l'esigenza che le risultanze formali dei pubblici registri siano adeguate alle situazioni sostanziali..."*; in tale ottica, il predetto Organo Legale ha ulteriormente precisato che *"...va evitato il pregiudizio che può derivare dalla permanenza di una formalità che non ha alcun riscontro sostanziale...perpetuando effetti giuridici i cui presupposti sono venuti meno..."*.

Sotto tale profilo, pertanto, rispetto a specifici casi concreti ed in via prudenziale, potrebbe risultare opportuno promuovere, da parte degli Uffici, il coinvolgimento delle competenti Avvocature Distrettuali dello Stato, al fine di individuare le soluzioni più idonee, sul piano operativo e 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.

Firmato: Mario Picardi