

Civile Sent. Sez. 2 Num. 29248 Anno 2020

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: CRISCUOLO MAURO

Data pubblicazione: 22/12/2020

SENTENZA

sul ricorso 17873-2016 proposto da:

BETA COSTRUZIONI SRL, elettivamente domiciliata in ROMA,
VIA SILVIO PELLICO, 2, presso lo studio dell'avvocato
GIUSEPPE CRIMI, rappresentata e difesa dall'avvocato VINICIO
SABATINI in virtù di procura in calce al ricorso;

- **ricorrente** -

contro

DI SABATINO RINO, DI SABATINO MARCO, elettivamente
domiciliati in ROMA, VIA LEONARDO GREPPI 77, presso lo
studio dell'avvocato ANTONIO RUGGERO BIANCHI,
rappresentati e difesi dall'avvocato PIETRO REFERZA giusta
procura in calce al controricorso;

- **controricorrenti** -

avverso il decreto della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA,
depositato il 30/05/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
04/11/2020 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

udito il PUBBLICO MINISTERO nella persona Sostituto
Procuratore Generale, Dott. CORRADO MISTRI, che ha
concluso per l'inammissibilità del ricorso

udito l'Avvocato Vinicio Sabatini per la ricorrente;

RAGIONI IN FATTO DELLA DECISIONE

La Beta Costruzioni S.r.l. chiedeva al Tribunale di Teramo di
dichiarare la nullità della rinnovazione (a seguito di decorrenza
del ventennio) della trascrizione della domanda giudiziale di
adempimento ex art. 2932 c.c., trascritta relativamente ad un
bene immobile sito in Giulianova.

Deduceva che la trascrizione originaria era stata effettuata da
Di Sabatino Rino e Di Sabatino Marco nei confronti di Marà
Cisberto, sul presupposto che quest'ultimo avesse loro
promesso di trasferire la proprietà del detto immobile.

Nelle more il Marà era deceduto ed i suoi eredi avevano
alienato il bene a tal De Ascentiis Vincenzo, che a sua volta lo
aveva venduto alla società attrice.

Lamentava altresì che la rinnovazione era stata effettuata solo
nei suoi confronti e non anche nei confronti degli eredi del
Marà e dell'avente causa mediato, in violazione della previsione
di cui all'art. 2668 bis c.c., introdotto dalla legge n. 69/2009.

Nella resistenza del solo Di Sabatino Rino, che concludeva per
il rigetto della domanda, il Tribunale di Teramo, con decreto
dell'11 novembre 2015, dichiarava inammissibile la domanda,
sul presupposto che la stessa doveva essere avanzata con atto
di citazione e non già con ricorso.

Avverso tale decreto proponeva reclamo la Beta Costruzioni e la Corte d'Appello di L'Aquila con decreto n. 742 del 30 maggio 2016 rigettava il reclamo, condannando la società al rimborso delle spese del grado.

In primo luogo, riteneva condivisibile la censura della società in relazione alla declaratoria di inammissibilità da parte del Tribunale, osservando che l'adozione del rito camerale per le domande che vadano invece proposte nelle forme del processo ordinario di cognizione non determina alcuna nullità, per il principio di conversione degli atti nulli che abbiano raggiunto il loro scopo e quando non sia derivato alcun pregiudizio alle parti.

Nella specie, la notifica del ricorso era avvenuta regolarmente ed era stato provocato il contraddittorio, sicchè il Tribunale avrebbe dovuto semplicemente disporre la corretta iscrizione della causa a ruolo.

Tuttavia, nel merito la domanda era da ritenersi infondata.

Richiamato il contenuto della norma di cui all'art. 2668 bis c.c., la Corte distrettuale rilevava come la rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale fosse avvenuta nel rispetto del termine dei venti anni, ma che alcuna incidenza avesse il fatto che fosse stata richiesta solo nei confronti della società, e non anche nei confronti degli eredi dell'originario convenuto e dei suoi successivi aventi causa, posto che la rinnovazione era stata richiesta proprio verso il soggetto oggi unicamente interessato alle sorti del giudizio, in quanto, in caso di soccombenza in quella sede del promittente venditore, la società verrà a subire l'efficacia costitutiva della sentenza ex art. 2932 c.c.

La trascrizione della domanda giudiziale mira a rendere opponibile la sentenza a colui che abbia acquistato il diritto



controverso nella pendenza del giudizio, e dopo la trascrizione, così che la rinnovazione aveva effettivamente raggiunto il proprio scopo, dovendosi ex art. 156 c.p.c., escludere la nullità della formalità.

Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione la Beta Costruzioni S.r.l. sulla base di tre motivi.

Resistono con controricorso Di Sabatino Marco e Di Sabatino Rino.

Parte ricorrente ha depositato memorie in prossimità dell'udienza.

RAGIONI IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso denuncia ex art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c. la violazione dell'art. 2668 bis c.c., poiché nel caso in cui la rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale sia stata effettuata solo nei confronti dell'attuale proprietario del bene, e non anche nei confronti dell'originaria parte convenuta (nel caso di specie degli eredi del convenuto Marà Cisberto), la medesima rinnovazione deve ritenersi inesistente.

La norma, infatti, dispone che nel caso di trasferimento della proprietà del bene, la rinnovazione vada fatta anche nei confronti degli aventi causa e degli eredi, e ciò implica che debba essere eseguita in via diretta nei confronti di colui contro il quale venne *ab origine* trascritta la formalità.

Trattasi quindi di una doppia rinnovazione, così che l'interpretazione cui è pervenuta la Corte distrettuale, secondo cui l'omessa rinnovazione anche nei confronti degli eredi del Marà non inficia la rinnovazione stessa, costituisce una palese violazione della norma.

Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 100 c.p.c., nella parte in cui i giudici di appello hanno ritenuto che, a seguito dell'avvenuta alienazione del bene per il quale era stata

richiesta l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., nel corso del giudizio, gli eredi dell'originario convenuto ed il successivo avente causa (che ha poi trasferito la proprietà del bene alla società ricorrente), siano privi di interesse alla definizione del giudizio, senza considerare che nella fattispecie non si controverte in ordine alla sorte del giudizio di merito cui si riferisce la trascrizione della domanda, ma in ordine alla dedotta perdita di efficacia della formalità, e ciò a prescindere dalla sorte del giudizio di merito.

Il terzo motivo denuncia la violazione dell'art. 156 c.p.c. in relazione all'art. 2668 bis c.c., nella parte in cui la decisione gravata ha opinato nel senso che, una volta trascritta la rinnovazione contro la società, quale attuale titolare del bene, la rinnovazione avesse raggiunto il proprio scopo, facendo applicazione di un principio dettato dalla legge processuale, insuscettibile di trovare estensione anche a norme di carattere sostanziale, quale quella di cui all'art. 2668 bis c.c.

2. La questione di diritto investita dai motivi di ricorso concerne le modalità con le quali debba provvedersi alla rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale ai sensi dell'art. 2668 bis c.c., nell'ipotesi di cui al quinto comma. L'art. 2668 bis c.c., inserito dall'art. 62, comma 1, della l. 18 giugno 2009, n. 69, così recita:

"La trascrizione della domanda giudiziale conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine.

Per ottenere la rinnovazione si presenta al conservatore una nota in doppio originale conforme a quella della precedente trascrizione, in cui si dichiara che si intende rinnovare la trascrizione originaria.

In luogo del titolo si può presentare la nota precedente.

Il conservatore deve osservare le disposizioni dell'articolo 2664.

Se al tempo della rinnovazione gli immobili a cui si riferisce il titolo risultano dai registri delle trascrizioni passati agli eredi o aventi causa di colui contro il quale venne eseguita la formalità, la rinnovazione deve essere fatta anche nei confronti degli eredi o aventi causa e la nota deve contenere le indicazioni stabilite dall'articolo 2659, se queste risultano dai registri medesimi".

Sebbene parte della dottrina abbia evidenziato come il linguaggio utilizzato dal legislatore sia discutibile, posto che il lemma «rinnovazione», se riferito agli effetti che derivano dalla trascrizione originaria dovrebbe comportare, secondo i principi generali, la sostituzione della prima formalità pubblicitaria con una nuova dichiarazione, con efficacia *ex nunc*, dovendosi più correttamente ravvisare un'ipotesi di «ripetizione» della trascrizione, allo scopo di prorogarne gli effetti, altra parte della dottrina ha invece rilevato come la finalità del legislatore sia stata quella di tutelare l'interesse dell'ordinamento alla certezza ed alla sicurezza dei traffici giuridici.

Il previgente regime, che assicurava una tendenziale efficacia perpetua alla trascrizione della domanda, recava in sé l'inconveniente che, anche nel caso in cui il giudizio di merito fosse pervenuto al rigetto della domanda a tutela dei cui effetti era stata effettuata la trascrizione, l'eventuale omissione da parte del giudice dell'ordine di cancellazione avrebbe perpetuato l'apparenza del vincolo sul bene, con la conseguenza che l'inerzia del giudice, e poi delle parti interessate, poteva creare un'apparenza delle risultanze

pubblicitarie, con conseguente difficoltà per i terzi di accertare l'effettiva portata delle trascrizioni ad essi pregiudizievoli.

L'introduzione del termine ventennale di efficacia della trascrizione della domanda giudiziale mira quindi a superare tale situazione, posto che, una volta decorso tale termine, l'efficacia della trascrizione è comunque determinata dalla legge, pur in mancanza di un formale provvedimento di cancellazione.

A ciò deve anche aggiungersi che il termine ventennale agevola anche le attività di consultazione dei registri immobiliari, evitando, come invece poteva accadere prima della novella, di dovere spingersi troppo indietro nel tempo. Prevedendo il termine ventennale di efficacia dell'effetto prenotativo, si garantisce l'esigenza di delimitare il controllo delle trascrizioni e iscrizioni al ventennio antecedente, senza fare correre all'acquirente il rischio di evizione da parte di chi molti anni prima aveva trascritto una domanda giudiziale accolta successivamente all'acquisto.

La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale si esegue presentando al Conservatore «una nota in doppio originale conforme a quella della precedente trascrizione, in cui si dichiara che si intende rinnovare la precedente trascrizione originaria», nota che deve essere corredata dal titolo oppure, in luogo di questo, dalla nota precedente.

Il Conservatore è tenuto a controllare l'esatta corrispondenza della nuova nota con quella originaria e a rifiutare la rinnovazione, se riscontra difformità fra le due note; diversamente, egli sarà tenuto ad inserire negli archivi informatizzati, con un numero progressivo, la rinnovazione, restituendo al richiedente, ex art. 2664 c.c. — che si applica al caso di specie per espressa disposizione dell'art. 2668-bis c.c.



— uno degli originali della nota, nel quale è certificata l'eseguita rinnovazione.

E' evidente come il legislatore si sia ispirato nella riforma alle analoghe disposizioni dettate in tema di rinnovazione dell'ipoteca, il cui testo, con gli opportuni adattamenti, è sostanzialmente riprodotto nell'articolo in esame.

Analogamente a quanto disposto dall'art. 2850 c.c., l'art. 2668-bis c.c. indica, quale elemento della nota, l'espressa volontà di rinnovare la trascrizione originaria, la cui omissione, secondo parte della dottrina escluderebbe l'effetto conservativo della formalità, sicché l'atto si atterrebbe a nuova trascrizione, con efficacia *ex nunc*, contrapponendosi a tale tesi quella di chi invece ritiene che a seguire la prima soluzione si avrebbe la compresenza sulla stessa *res litigiosa*, di due autonome trascrizioni (la prima relativa alla domanda originaria, il cui termine di efficacia non è ancora spirato; la seconda, che opera *ex nunc* in luogo e dalla data della rinnovazione, posta in essere a vantaggio dello stesso soggetto e nei confronti della stessa lite). Tale soluzione inoltre comporterebbe che, poiché la rinnovazione, carente della relativa volontà rinnovativa, opererebbe solo con effetto *ex nunc*, il trascrivente, anziché prorogare gli effetti dell'originaria formalità perverrebbe all'opposto risultato di eliderli, sicché gli sarebbero opponibili tutte le trascrizioni ed iscrizioni nel frattempo intervenute. Inoltre, e ciò rileva anche in relazione al caso di successiva alienazione del bene, nei confronti del sub-acquirente non sarebbe possibile una nuova trascrizione, laddove è invece consentita la rinnovazione. Al fine di scongiurare tali inconvenienti, è stato quindi sostenuto che anche ove sia carente nella nota la volontà di rinnovare la trascrizione originaria, la stessa vale tacitamente come

rinnovazione, con decorrenza degli effetti prenotativi dalla data della prima trascrizione (essendo ciò impedito solo nel diverso caso di rinnovazione tardiva, che opera solo con efficacia ex nunc).

L'ultimo comma dell'art. 2668 bis c.c., poi prevede che "se al tempo della rinnovazione gli immobili a cui si riferisce il titolo risultano dai registri delle trascrizioni passati agli eredi o aventi causa di colui contro il quale venne eseguita la formalità, la rinnovazione deve essere fatta anche nei confronti degli eredi o aventi causa e la nota deve contenere le indicazioni stabilite dall'articolo 2659, se queste risultano dai registri medesimi", previsione ricalcata su quella di cui all'art. 2851 c.c.

Come sottolineato dalla dottrina occupatasi della novella, la rinnovazione va curata contro l'erede e gli aventi causa dal convenuto, i cc.dd. «terzi immediati» e «mediati», che però abbiano già trascritto il loro titolo di acquisto, posto che in mancanza di tale formalità, la rinnovazione contro costoro potrebbe essere inutile, e ciò sia in relazione alla trascrizione degli acquisti *mortis causa*, sia in relazione agli acquisti posti in essere dagli aventi causa dal convenuto i quali, in difetto di trascrizione, sarebbero destinati a soccombere nel conflitto con l'attore che abbia rinnovato la trascrizione, per l'operare del principio della continuità di cui all'art. 2650 c.c.

La necessità di coinvolgere nella rinnovazione anche gli aventi causa e gli eredi dell'originaria parte convenuta ha una sua logica giustificazione nella stessa *ratio* della novella, e cioè quella di assicurare la certezza dei traffici giuridici ed economici e facilitare la circolazione della ricchezza.

In tal senso rileva la natura personale e non reale del sistema di pubblicità immobiliare (cioè del fatto che la formalità è presa con riguardo a persone e non a beni), così che risulta evidente



come la prescrizione che la rinnovazione sia eseguita anche nei confronti dell'avente causa sia fondamentale per la corretta tenuta del sistema: diversamente potrebbe risultare impossibile per un eventuale terzo interessato venirne a conoscenza, posto che, da un lato, il terzo - in sede di consultazione dei registri immobiliari - non potrà che partire dal soggetto che allo stato attuale risulta titolare del bene (sicché dalla visura non emergerà la rinnovazione della formalità eseguita solo a carico del dante causa), nonché, dall'altro, neppure risulterà l'esistenza della originaria formalità presa nei confronti del dante causa (proprio perché gli artt. 2668-bis e 2668-ter cod. civ. consentono al terzo di limitare la verifica al solo ventennio).

In effetti una rinnovazione eseguita nei confronti del solo dante causa falserebbe irrimediabilmente gli esiti della verifica dei registri immobiliari e quindi la funzione stessa del sistema di pubblicità, così che può concordarsi con l'opinione di chi ritiene che un'incompleta rinnovazione sia da reputarsi invalida e non già solo inefficace, analogamente alle conclusioni cui era pervenuta la dottrina in relazione all'onere di rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria di cui all'art. 2851 cod. civ.

Ma siffatta ricostruzione della *ratio* dell'istituto della rinnovazione, in caso di trasferimento della titolarità dei beni, consente altresì di rilevare che diretti interessati alla pubblicità sono i terzi che possano successivamente acquistare diritti sullo stesso bene, con la potenziale generazione di un conflitto, e non anche coloro che abbiano già trascritto il proprio acquisto.

Poiché la norma è diretta a rafforzare l'affidamento nelle risultanze dei registri immobiliari, semplificando l'attività ispettiva e rendendo più sicura la posizione dei terzi che

intendano acquistare diritti sui detti beni immobili, potendo limitarsi ad accertare che nei venti anni precedenti al proprio acquisto non risulti alcuna domanda giudiziale, la cui trascrizione sia stata rinnovata contro il proprio dante causa, invece di essere costretti a risalire indefinitamente lungo la catena delle trascrizioni per rilevare la presenza di eventuali trascrizioni, deve trarsi il corollario (peraltro condiviso anche dalla dottrina occupatasi della previsione di cui all'art. 2851 c.c.) che nel caso in cui il bene prima della rinnovazione abbia subito plurimi passaggi di titolarità, la rinnovazione debba essere effettuata solo nei confronti di chi sia titolare del diritto all'epoca della rinnovazione.

Si palesa quindi superflua una trascrizione anche contro i titolari intermedi, dovendo la tutela dei terzi essere assicurata dalla possibilità di conoscere l'esistenza del vincolo di cui alla trascrizione della domanda, solo nei confronti di chi potrebbe ulteriormente trasmettere in maniera efficace, secondo le regole di opponibilità del regime pubblicitario, la titolarità del bene.

La proroga degli effetti della trascrizione della domanda implica poi che gli eventuali passaggi di titolarità avvenuti prima della rinnovazione siano inopponibili alla parte che ha trascritto la domanda, e che il relativo vincolo quindi operi anche nei confronti degli aventi causa intermedi, ponendosi l'esigenza della formalità pubblicitaria solo in relazione ai nuovi titolari del bene, nei cui confronti si indirizzano le verifiche dei terzi interessati, e che devono quindi essere edotti dell'intervenuta rinnovazione della formalità nel termine di legge.

In tal senso, va richiamata la conclusione cui è pervenuta la dottrina in relazione all'analogia disposizione di cui all'art. 2851 c.c., secondo cui, in caso di eredi o aventi causa, l'iscrizione



rinnovata (e nel caso in esame, la trascrizione rinnovata) è eseguita nei confronti dei nuovi titolari, ma deve però risultare che si tratta di rinnovazione dell'iscrizione (nel caso di specie, trascrizione) presa contro l'originario debitore o terzo datore di ipoteca (nel caso de quo, convenuto), dovendo la nota di rinnovazione contenere le indicazioni della nota di trascrizione, tenuto conto delle eventuali mutazioni intervenute.

Poste tali coordinate, nel caso in esame, come si ricava dalla descrizione della nota di trascrizione, analiticamente contenuta nel controricorso, e senza che la stessa sia stata contrastata dalla difesa di parte ricorrente, gli attori ebbero a manifestare in maniera univoca l'intento di rinnovazione dell'originaria trascrizione della domanda giudiziale, riportando nella sezione A) sia gli estremi della formalità preesistente sia l'intento di rinnovare l'efficacia della medesima, dando poi contezza nella sezione D) della stessa nota dei passaggi intermedi sia *mortis causa* che per atti *inter vivos*.

Al fine di preservare l'efficacia della trascrizione della domanda risulta quindi essenziale che la stessa sia eseguita nei confronti dell'attuale titolare del bene, ponendosi la necessità di rendere edotti gli eventuali terzi interessati del vincolo costituito dalla trascrizione rinnovata, non potendosi ipotizzare alcuna concreta utilità anche in una nuova trascrizione contro l'originario convenuto, nelle more spogliatosi del bene, posto che in presenza di una continuità nelle trascrizioni (presupposto che, come detto, è essenziale per giustificare l'utilità della rinnovazione della trascrizione della domanda) i terzi (a tutela dei quali si è imposta la novella legislativa) non avrebbero necessità di verificare anche la posizione dell'originario dante causa, essendo la formalità opponibile solo se eseguita contro l'attuale titolare.



Peraltro, il riferimento alla volontà di procedere alla rinnovazione della precedente trascrizione, emergendo dal contenuto della nota, risulta idonea a rendere edotti i terzi della proroga dell'efficacia della precedente formalità, con il riscontro anche della tempestività della rinnovazione.

Ne deriva che palesandosi come corretta la modalità con le quali si è proceduto alla rinnovazione della trascrizione, perde rilievo la doglianza relativa alla pretesa violazione dell'art. 156 c.p.c., trattandosi di argomento speso *ad abundantiam* dal giudice di merito, per l'ipotesi però non ricorrente, in cui si opinasse nel senso della nullità della rinnovazione stessa.

Così come è frutto di una non perfetta comprensione della ratio decidendi del giudice di merito la deduzione secondo cui sarebbe erronea l'affermazione della carenza di interesse dei danti causa mediati alla definizione della controversia in relazione alla quale è stata trascritta la domanda giudiziale oggetto di rinnovazione, volendo in realtà la sentenza evidenziare che, ai fini dell'individuazione del soggetto cui rendere opponibile l'eventuale pronuncia di accoglimento, ed ai fini pubblicitari, è all'attuale titolare del bene che occorre avere riguardo, trattandosi del soggetto che alla fine subirà gli effetti della sentenza favorevole al trascrivente, sebbene il giudizio possa proseguire anche nei confronti del solo dante causa.

Il ricorso deve quindi essere rigettato e può quindi essere affermato il seguente principio di diritto:

“La previsione di cui all'ultimo comma dell'art. 2668 bis c.c., che prevede che, se al tempo della rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale gli immobili a cui si riferisce il titolo risultano dai registri delle trascrizioni passati agli eredi o aventi causa di colui contro il quale venne eseguita la formalità, la rinnovazione deve essere fatta anche nei

confronti degli eredi o aventi causa, deve essere interpretata nel senso che la trascrizione rinnovata deve essere eseguita nei confronti dell'attuale titolare del bene, essendo superflua nei confronti degli eredi o degli aventi causa che nelle more abbiano già alienato i beni interessati dalla formalità, purchè emerga, anche dal contenuto della nota di trascrizione, la volontà di procedere in tal modo alla rinnovazione dell'originaria trascrizione".

3. Rilevato che la decisione in esame ha imposto la risoluzione di questioni di diritto prive di precedenti sia di merito che di legittimità, si ritiene che ricorrano i presupposti per disporre la compensazione delle spese del presente giudizio.

4. Ricorrono le condizioni per dare atto dei presupposti processuali per il raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228.

PQM

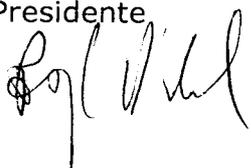
La Corte rigetta il ricorso;

Compensa le spese del presente giudizio;

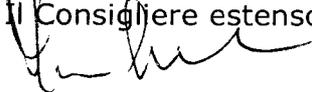
Ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara che sussistono i presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente del contributo unificato per il ricorso a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio del 4 novembre 2020

Il Presidente



Il Consigliere estensore



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 22 DIC. 2020