

DURATA DELL'EFFICACIA DELLA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE, DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO SUGLI IMMOBILI

L'articolo 62 della legge 18 giugno 2009 n. 69 ha introdotto due nuovi articoli nel codice civile, l'articolo 2668 bis e 2668 ter, articoli che disciplinano l'efficacia temporale delle trascrizioni della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo.

Il nuovo articolo 2668 bis c.c. stabilisce una precisa durata di efficacia per la trascrizione della domanda giudiziale, determinata in vent'anni.

Tale validità è però prorogabile, potendosi procedere al rinnovo della trascrizione prima che sia decorso il predetto periodo temporale.

L'articolo precisa che per ottenere il rinnovo occorre presentare al conservatore una nota in doppio originale conforme a quella della precedente trascrizione, in cui si dichiara l'intenzione di voler rinnovare la trascrizione originaria.

La novella dispone in merito alla efficacia della trascrizione e non alla sua automatica eliminazione, dovendo pertanto procedersi in ogni caso alla richiesta di cancellazione della formalità, qualora siano decorsi i venti anni dalla sua trascrizione senza che si sia proceduto alla richiesta di rinnovo.

Il testo del nuovo articolo 2668 bis cod. civ. non individua direttamente i soggetti legittimati a richiedere la rinnovazione, ma indica soltanto le modalità per la richiesta. Ciò lascia intendere che il legislatore non abbia voluto riservare solo a colui che aveva richiesto in origine la trascrizione la possibilità di rinnovare la stessa, ma consenta tale facoltà a tutti coloro che dimostrino di averne un interesse.

Il nuovo articolo prevede altresì che qualora al tempo in cui si procede alla rinnovazione gli immobili a cui si riferisce il titolo risultino passati agli eredi o ad altri aventi causa di colui contro cui si procede alla formalità, la rinnovazione andrà effettuata anche nei confronti di questi eredi o di questi aventi causa. In tale ultima evenienza la nota di trascrizione dovrà contenere tutti gli elementi specificati nell'articolo 2659 c.c..

Finalità evidente di questi nuovi articoli del codice civile è quella di rendere certa la durata degli effetti della trascrizione della domanda giudiziale, del

pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili, e semplificare quindi l'effettuazione e l'analisi delle visure immobiliari.

L'art. 2668 bis c.c., "limitando" la durata dell'efficacia della trascrizione a 20 anni, introduce infatti una nuova causa di inefficacia di tale pubblicità, stabilendo che chi ha interesse a mantenere tale pubblicità non potrà più rimanere inerte, ma dovrà attivarsi per provvedere entro vent'anni alla sua rinnovazione, a pena di vedere la stessa privata di ogni valenza.

In tal modo l'articolo 2668 bis c.c. semplifica notevolmente il precedente macchinoso sistema per rimuovere l'efficacia della trascrizione che era legato unicamente alla cancellazione della trascrizione stessa.

Infatti per procedere alla cancellazione vi deve essere una sentenza che disponga l'obbligo di cancellazione, oppure il consenso di tutte le parti interessate (art. 2668 cod. civ.).

Non sono stati infrequenti i casi di sentenze passate in giudicato che non contenessero l'ordine del giudice di procedere alla cancellazione della trascrizione, così come è noto che il trascorrere del tempo ha in alcuni casi reso molto complicato individuare tutte le parti interessate per procedere ad una cancellazione volontaria della trascrizione.

Stabilendo un termine di efficacia di 20 anni (equiparato a quello delle ipoteche, v. art. 2847 c.c.) il nuovo articolo ha quindi permesso di semplificare notevolmente l'effettuazione delle visure immobiliari: infatti con una visura ventennale si potrà avere la certezza della presenza o meno, nonché dell'efficacia, della trascrizione di una domanda giudiziale.

L'art. 58 della legge sopra citata ha infine introdotto una disciplina transitoria stabilendo che le trascrizioni eseguite prima di venti anni dalla entrata in vigore della predetta legge conservano il loro effetto se rinnovate, ai sensi degli art. 2668 bis e 2668 ter cod. civ., entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge stessa, ovvero entro il 3.7.2010.

Avv. Daniele Mammani

avv. Paolo Pesando