



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE CIVILE

[REDACTED]
^^^^^^^^^^^^^^^^

Il giudice,

sciogliendo la riserva assunta, nel procedimento sommario di cognizione ex art. 702 bis c.p.c. iscritto al n. [REDACTED] del ruolo per gli affari contenziosi civili dell'anno [REDACTED] promosso da

[REDACTED]

Con gli avv. [REDACTED]

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] procuratore generale
[REDACTED]
[REDACTED]

Con l'avv. [REDACTED]

RESISTENTI

NONCHE'

[REDACTED]
[REDACTED]

Con gli avv. [REDACTED]

[REDACTED]

Con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

[Handwritten signature]

INTERVENUTI

Premesso in fatto che:

- Con ricorso ex art. 702 *bis* c.p.c. [redacted] sponneva che:
 - Con rogito del [redacted] aveva acquistato dalla Immobiliare [redacted] la nuda proprietà di tre appartamenti e di tre posti auto siti nel Comune di Roma;
 - Con il medesimo atto, [redacted] la moglie [redacted] avevano acquistato l'usufrutto delle predette porzioni immobiliari con diritto di reciproco accrescimento;
 - Nell'atto predetto, inoltre, era stato concordato l'accollo da parte degli acquirenti di una quota, pari a L. 120.000.000, dell'originario mutuo (garantito da ipoteca) sottoscritto in data 15.12.83 dalla [redacted] ed erogato dall'Istituto [redacted];
 - A seguito della separazione personale dei coniugi suddetti, il [redacted] aveva rinunciato al proprio diritto di usufrutto in favore della moglie;
 - In data 28.10.96, era deceduta [redacted] il [redacted] aveva rinunciato all'eredità, così consolidandosi la piena proprietà in favore della sola ricorrente [redacted];
 - Tuttavia, [redacted] (alla quale era poi subentrata la [redacted] a seguito di fusione per incorporazione) aveva introdotto una procedura esecutiva immobiliare [redacted] a carico della [redacted] trascrivendo il relativo pignoramento;
 - A seguito di ciò, la ricorrente aveva introdotto una opposizione all'esecuzione, attesa la mancata rinnovazione entro il ventennio dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso [redacted]



- Effettuata una visura ipocatastale, si era venuti però a conoscenza che l'ipoteca in questione era stata rinnovata in data [redacted] e, quindi, dopo ben otto anni dalla scadenza del ventennio dalla prima iscrizione;
- A seguito di richiesta scritta di chiarimenti, il Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma aveva dichiarato di aver rinnovato l'ipoteca per errore in quanto scaduta dal [redacted]
- Ed infatti, tale rinnovazione era contraria a quanto disposto dall'art. 2847 c.c. e, di conseguenza, da considerarsi inefficace;
- Tale illegittimità, peraltro, aveva cagionato un danno, da considerarsi *in re ipsa*.

- Premesso ciò, la ricorrente chiedeva accertarsi la responsabilità dei resistenti, per aver illegittimamente domandato, accettato ed iscritto la rinnovazione dell'ipoteca in questione, ormai perenta in data 15.12.03; nonché ordinarsi all'Agenzia del Territorio di provvedere alla cancellazione della rinnovazione della suddetta formalità. Chiedeva, altresì, condannarsi i resistenti al risarcimento dei danni cagionati, da valutarsi anche in via equitativa nella prudenziale misura di € 50.000,00.

Si costituivano [redacted] deducendo che il comportamento dell'Amministrazione era stato conforme ai generali principi di buon andamento e trasparenza, atteso che il Conservatore aveva subito riconosciuto che l'ipoteca in questione era stata rinnovata erroneamente ed aveva provveduto ad annotare ciò a margine della predetta formalità. Di conseguenza, nessuna responsabilità poteva addebitarsi all'Amministrazione con riferimento ai danni lamentati dalla ricorrente, atteso che l'errore del Conservatore era stato indotto dal comportamento censurabile del soggetto richiedente e beneficiario dell'iscrizione.

Si costituiva la Italfondario spa. In proprio, la quale preliminarmente eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, rilevando di aver sempre agito nella vicenda non per un diritto di credito proprio, bensì

nella qualità di procuratore speciale della [redacted] effettiva titolare del credito derivante dal mutuo fondiario garantito dall'ipoteca in questione. Eccepiva, altresì, l'inammissibilità degli interventi volontari spiegati nel presente procedimento, atteso che gli artt. 702 *bis* e ss. disciplinavano esclusivamente l'ipotesi dell'intervento per chiamata in garanzia. Nel merito, chiedeva il rigetto delle domande attoree, ritenendo legittima la rinnovazione dell'ipoteca in questione, atteso che -trattandosi di formalità a garanzia di un mutuo fondiario- non era soggetta a scadenza. Deduceva, infatti, che la speciale normativa sul mutuo fondiario (applicabile ai mutui stipulati anteriormente al 1993, come nel caso di specie) consentiva all'Istituto mutuante di conseguire la rinnovazione dell'ipoteca "in ogni tempo", non trovando applicazione il termine ventennale previsto dall'art. 2847 c.c.

Con separata comparsa, [redacted] costituiva anche nella qualità di procuratore dell' [redacted], svolgendo analoghe difese e chiedendo il rigetto delle domande attoree.

Con separate comparse, intervenivano volontariamente in giudizio gli intervenuti in epigrafe indicati, i quali -premettendo di aver anch'essi acquistato degli immobili dalla [redacted] srl.- aderivano alle domande avanzate dalla ricorrente. I soli intervenuti [redacted] si riservavano di chiedere il risarcimento dei danni patiti in separato giudizio.

Osserva in diritto

1 - Devesi preliminarmente osservare che gli interventi volontari spiegati nel presente giudizio appaiono ammissibili.

Ed invero -contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa dell'Italfondario spa.- devesi ritenere che l'art. 702 *bis* c.p.c., pur parlando solo di chiamata in garanzia, consenta la chiamata in causa di terzo in tutte le ipotesi contemplate dall'art. 106 c.p.c. e, correlativamente, l'intervento volontario di terzi ai sensi dell'art. 105 c.p.c., in presenza di una comunanza di cause, ciò al fine di garantire una dialettica processuale piena. Del resto, ciò appare conforme ad una interpretazione costituzionalmente orientata della disposizione nel

rispetto del principio di ragionevolezza e di ragionevole durata del processo, che inducono a favorire interpretazioni a vantaggio dell'economia processuale.

^^^

2 - Infondata appare anche l'eccezione di difetto di legittimazione passiva, sollevata dalla Italfondario spa. in proprio.

Con riferimento all'istituto della legittimazione ad agire o a contraddire in giudizio (legittimazione attiva o passiva), giova evidenziare che esso si ricollega al principio dettato dall'art. 81 c.p.c. (secondo cui nessuno può far valere nel processo un diritto altrui in nome proprio fuori dei casi espressamente previsti dalla legge) e deve intendersi quale diritto potestativo di ottenere una pronunzia sul merito della domanda giudiziale.

Esso integra una condizione dell'azione e, pertanto, la verifica della sua sussistenza deve essere effettuata sulla base dei soli fatti esposti dall'attore nell'atto introduttivo. Il giudice, cioè, deve accertare se, secondo la sola prospettazione fatta nella domanda giudiziale, l'attore e il convenuto possano, in relazione alla disciplina prevista per il rapporto controverso, rispettivamente assumere la veste di soggetto dotato del potere di chiedere la pronunzia e di quello che deve subirla. Al riguardo, la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha precisato che *"In materia di procedimento civile, il giudizio sulla legittimazione passiva (che attiene alla coincidenza tra il soggetto contro cui un diritto è fatto valere ed il soggetto che tale diritto è tenuto ad osservare, secondo la prospettazione dei fatti offerta dall'attore e la norma di legge cui gli stessi vanno sussunti) è condotto sulla base della stessa norma di diritto che va applicata per la decisione del merito della causa, assumendo come veri i fatti esposti dall'attore..."*, (Cass. sent. n. 10388 del 17.7.02).

Di conseguenza, non attiene alla *legitimatio ad causam*, ma al merito della lite, la questione relativa alla titolarità, attiva e passiva, del rapporto sostanziale dedotto in giudizio, risolvendosi nell'accertamento di una situazione di fatto favorevole all'accoglimento o al rigetto della

pretesa azionata. Così la sentenza della Cassazione n. 15177 del 28.10.02: "*E' configurabile una questione relativa alla legittimazione attiva (il cui riscontro costituisce una condizione dell'azione e va fatto sulla base della sola prospettazione attorea) quante volte l'attore faccia valere in nome proprio un diritto altrui, ovvero pretenda una pronuncia nei confronti di una parte estranea al rapporto sostanziale controverso. Quando, invece, le parti controvertano sulla effettiva titolarità in capo all'attore della situazione dedotta in giudizio, la relativa questione attiene non alla legitimatio ad causam, ma al merito della controversia*".

Ciò posto, nel caso in esame, la ricorrente sostiene di agire in giudizio, esercitando in nome proprio un proprio diritto e pretendendo una pronuncia nei confronti di coloro che vengono ritenuti i soggetti passivi del rapporto dedotto, avendo subito un danno a seguito dell'asserito comportamento colposo dei convenuti.

Ebbene, in tale situazione non appaiono sussistenti questioni relative alla *legitimatio ad causam*. Infatti, l'attore ed i convenuti -sulla base della *prospettazione attorea* ed in relazione alla disciplina prevista per il rapporto controverso- possono assumere rispettivamente la veste di soggetto dotato del potere di chiedere la pronuncia e di quello che deve subirla, atteso che l'azione ex art. 2043 c.c. prescinde da qualsivoglia rapporto personale preesistente tra il soggetto danneggiante e quello danneggiato, essendo un'azione esercitabile astrattamente *erga omnes* e presupponendo esclusivamente che sia stato cagionato un danno ingiunto ad opera di un comportamento doloso o colposo. Di conseguenza, ai fini dell'azione risarcitoria esercitata dalla ricorrente, non rileva che la Italfondario spa. abbia chiesto la rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria non in proprio, ma quale procuratore di altra società (titolare del credito garantito), atteso che viene dedotto un comportamento colposo posto in essere proprio dalla suddetta società.

La problematica relativa alla effettiva sussistenza dei suindicati presupposti previsti dall'art. 2043 c.c., poi, attiene in realtà al merito del giudizio, riguardando esclusivamente la effettiva titolarità in capo all'attore della situazione dallo stesso dedotta e richiedendo, per la sua risoluzione, un accertamento di fatto.

^^^

3 - Nel merito, giova premettere -ai fini della corretta individuazione del *thema decidendum*- che la ricorrente ha proposto due diverse domande: la prima, volta ad ottenere -previo accertamento della illegittimità della rinnovazione della ipoteca iscritta a carico di immobili di sua proprietà- la cancellazione della rinnovazione stessa; la seconda, volta ad ottenere il risarcimento dei danni conseguenti alla suddetta rinnovazione, asseritamente illegittima.

Gli intervenuti hanno tutti aderito alla prima domanda, mentre solo alcuni hanno aderito anche alla domanda risarcitoria.

Ebbene, le prime due domande avanzate dalla ricorrente sono fondate e vanno accolte.

Ed invero, la ricostruzione dei fatti contenuta nel ricorso è pacifica e trova, altresì, conferma nella documentazione prodotta. In particolare, è pacifico che la ricorrente **[redacted]** e gli intervenuti hanno acquistato una serie di beni immobili dalla **[redacted]**, gravati dall'ipoteca, iscritta in data 16.12.1983 a garanzia del pagamento del mutuo fondiario stipulato dalla predetta società venditrice con la **[redacted]**

E', altresì, pacifico che tali beni siano stati assoggettati a pignoramento, nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla **[redacted]** nei confronti della **[redacted]** e che tale procedura abbia coinvolto anche la ricorrente e gli intervenuti, quali terzi acquirenti dei beni in questione.

E', infine, pacifico che la suddetta ipoteca, iscritta in data 16.12.1983, sia stata rinnovata ad istanza della Italfondario spa. (nella qualità di procuratore della **[redacted]**), solo in data 28.7.2011 e, quindi, a distanza di oltre venti anni dalla sua prima iscrizione.

Ciò posto, devesi verificare se tale rinnovazione possa considerarsi o meno legittima.

^^^

7 

4 – Al riguardo, giova premettere che, ai sensi dell'art. 2847 c.c., l'iscrizione ipotecaria conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se l'iscrizione non è rinnovata prima che scada detto termine. Il successivo art. 2848, poi, stabilisce che, nonostante il decorso del suddetto termine, il creditore può procedere a nuova iscrizione; in tal caso l'ipoteca prende grado dalla data della nuova iscrizione. La nuova iscrizione, tuttavia, non può essere presa contro i terzi acquirenti dell'immobile ipotecato che hanno trascritto il loro titolo. Ai sensi dell'art. 2850, per ottenere la rinnovazione è necessario presentare al conservatore una nota in doppio originale conforme a quella della precedente iscrizione, in cui si dichiara che si intende rinnovare l'iscrizione originaria.

Dalle suddette disposizioni, quindi, emerge con chiarezza che ciascuna iscrizione ipotecaria non può avere una efficacia superiore a venti anni. Il decorso del tempo, quindi, produce l'inefficacia dell'iscrizione ipotecaria, ma non del diritto del creditore ad iscrivere ipoteca. Quindi, il creditore potrà rinnovare l'originaria iscrizione, facendone apposita richiesta al Conservatore prima della scadenza del ventennio. In tal caso, l'ipoteca manterrà le medesime caratteristiche di quella originariamente iscritta, con particolare riferimento al grado ed ai soggetti a carico dei quali è stata effettuata (ivi compresi eredi ed aventi causa). Per contro, decorso il ventennio dalla prima iscrizione, il creditore non potrà più ottenerne la rinnovazione, ma avrà diritto sostanzialmente ad una nuova iscrizione. In tal caso, quindi, l'ipoteca prenderà il grado dalla nuova iscrizione (non potendo conservare il grado originario) e non potrà essere iscritta contro i terzi acquirenti dell'immobile ipotecato che abbiano già trascritto il proprio titolo.

E' evidente, quindi, che la *ratio* dell'intera disciplina della rinnovazione dell'ipoteca è improntata a tutelare l'affidamento dei terzi e la sicurezza nella circolazione dei beni: principi in relazione ai quali la "pubblicità" nei Registri Immobiliari svolge un ruolo fondamentale. Ed invero, non va dimenticato che, ai fini della costituzione di tale diritto reale di garanzia, non è sufficiente l'atto con il quale si concede l'ipoteca, ma è indispensabile l'espletamento della formalità

pubblicitaria. L'art. 2808 secondo comma c.c., infatti, stabilisce che l'ipoteca ... si costituisce mediante iscrizione nei registri immobiliari, così sancendo legislativamente il principio dell'efficacia costitutiva dell'iscrizione ipotecaria.

Ne consegue che tutte le norme in materia di ipoteca non possono essere lette in maniera svincolata dall'esigenza di tutela dell'affidamento dei terzi e della sicurezza nella circolazione dei beni.

^^^

5 - Tuttavia, devesi anche osservare che -in materia di contratti di mutuo fondiario- sussiste una disciplina specifica in tema di rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria.

Ed invero, ai sensi dell'art. 19 del RD n. 646/1905, le iscrizioni ipotecarie prese dall'istituto e quelle alle quali esso fosse subentrato per surrogazione o cessione saranno rinnovate d'ufficio dai conservatori delle ipoteche nei termini e nei modi stabiliti dalla legge. Senza pregiudizio dell'obbligo della responsabilità dei conservatori delle ipoteche per la rinnovazione d'ufficio, gli istituti hanno diritto di conseguire, senza spese, la rinnovazione delle ipoteche nei termini e modi stabiliti dalla legge.

Il successivo art. 4, terzo comma del DPR 7/76, stabilisce che le iscrizioni ipotecarie medesime sono rinnovate d'ufficio dai conservatori dei registri immobiliari nei termini e nei modi stabiliti dalla legge. L'ente ha diritto in ogni tempo di conseguire senza spese la rinnovazione delle ipoteche, ferma restando la responsabilità dei conservatori per la rinnovazione d'ufficio.

Orbene, devesi innanzitutto osservare che tali norme trovano applicazione per i mutui fondiari stipulati sino al 1993 e, di conseguenza, anche per il mutuo per cui è causa.

Ciò posto, l'Italfondario spa. sostiene che tale disciplina speciale dettata per i mutui fondiari (ed in particolare l'art. 4 citato) avrebbe una portata derogatoria delle norme generali in materia di rinnovazione delle ipoteche, dettate dagli artt. 2847 e 2848 c.c. In particolare, stante la possibilità per l'Istituto mutuante di "conseguire la rinnovazione delle

ipoteche in ogni tempo", la società resistente sostiene che le ipoteche iscritte a garanzia dei mutui fondiari non sarebbero soggette a scadenza, con la conseguente legittimità anche di una rinnovazione intervenuta oltre il ventennio (come nel caso di specie).

Ebbene, tale interpretazione sostenuta dalla società resistente non appare affatto condivisibile, dovendosi invece concordare con le argomentazioni contenute nella ordinanza della Sezione Quarta di questo Tribunale del 7.2.2012 (prodotta in atti).

In particolare, già il tenore letterale delle suindicate disposizioni porta ad escludere che le ipoteche a garanzia dei mutui fondiari non siano soggette a scadenza. Infatti, qualora così fosse, non avrebbe senso alcuno parlare di "rinnovazione" dell'iscrizione ipotecaria e disciplinarne le modalità. E', del resto, lo stesso istituto della "rinnovazione" dell'iscrizione che presuppone che questa abbia una data di scadenza, oltre la quale perda la sua efficacia.

Peraltro, entrambe le norme suindicate prevedono espressamente che la rinnovazione dell'ipoteca debba avvenire *"nei termini e nei modi di legge"*, con ciò dovendosi escludere la dedotta portata derogatoria degli artt. 2847 e 2848 c.c.

In realtà, appare necessario leggere le norme in questione nella loro interezza e tenendo presente la *ratio* sottesa all'intera disciplina delle iscrizioni ipotecarie, che è quella di tutela dell'affidamento dei terzi e della sicurezza nella circolazione dei beni. In particolare, dalla lettura delle suddette norme può agevolmente ricavarsi che esse prevedono -a differenza della disciplina generale contenuta nel codice civile- due diverse modalità di rinnovazione delle ipoteche: quella effettuata d'ufficio ad opera del Conservatore e quella effettuata a richiesta dell'istituto mutuante gratuitamente ed in ogni tempo. In entrambi i casi, tuttavia, il legislatore ha chiaramente precisato che la rinnovazione deve avvenire *nei termini e nei modi di legge*.

Ne consegue che l'unico privilegio che tale normativa accorda al creditore fondiario è quello di consentire che l'adempimento della rinnovazione avvenga anche d'ufficio ad opera dei conservatori, in

assenza di apposita istanza da parte del creditore che è invece necessaria per qualsiasi altra ipoteca. Tuttavia, anche in tal caso, la rinnovazione dovrà avvenire nel termine del ventennio dalla prima iscrizione, a pena di incorrere nelle conseguenze sfavorevoli previste dall'art. 2848 c.c.

Né a diversa conclusione può indurre l'espressione "*in ogni tempo*", utilizzata dal legislatore con riferimento alla rinnovazione richiesta dall'istituto mutuante. Ed invero, tale disposizione deve essere coordinata con l'esplicito richiamo alla disciplina generale codicistica, nonché con la seconda parte della norma, che prevede espressamente l'ipotesi di responsabilità del conservatore che ometta la rinnovazione d'ufficio. Ed infatti, prevedere una responsabilità del conservatore ha ragion d'essere solo qualora dal suo inadempimento derivi un danno al soggetto interessato alla rinnovazione (e cioè l'istituto creditore). Del resto, il danno può verificarsi nell'ipotesi in cui il Conservatore abbia ommesso di rinnovare l'ipoteca nel ventennio ed a tale rinnovazione si provveda ad istanza di parte, ma successivamente alla scadenza ventennale. In tal caso, ai sensi dell'art. 2848 c.c., l'ipoteca non può conservare il grado originario, ma prenderà grado dalla nuova iscrizione e non potrà avere efficacia nei confronti dei terzi acquirenti del bene, che abbiano trascritto il loro titolo.

Argomentare diversamente, svuoterebbe di significato la seconda parte della norma, atteso che -qualora non vi fossero conseguenze pregiudizievoli per l'Istituto mutuante a seguito di una tardiva rinnovazione dell'ipoteca- non avrebbe neanche senso parlare di responsabilità del Conservatore.

Ne consegue che il creditore ipotecario -seppur con riferimento ad un mutuo fondiario- qualora abbia proceduto a pignoramento nei confronti di terzi acquirenti è tenuto a rinnovare tempestivamente la iscrizione ipotecaria, al fine di non veder vanificato il proprio diritto di sequela nei confronti del terzo.

^^^



6 - Acclarato ciò, nel caso di specie -come già evidenziato- è pacifico che l'ipoteca gravante sugli immobili di proprietà della ricorrente e degli intervenuti sia stata rinnovata a distanza di oltre venti anni dalla sua prima iscrizione, sebbene questi risultino terzi acquirenti dei beni in questione.

Tale rinnovazione, quindi, non appare effettuata legittimamente e, di conseguenza, ne va ordinata la cancellazione con riferimento ai beni di proprietà della ricorrente e degli intervenuti.

Del resto, tale interpretazione appare condivisa anche dalle Amministrazioni convenute, le quali hanno sin dall'inizio riconosciuto l'illegittimità della rinnovazione in questione, provvedendo anche ad una annotazione in tal senso sui Registri Immobiliari.

^^^

7 - Non può, invece, trovare accoglimento la domanda risarcitoria proposta dalla ricorrente e dagli intervenuti.

Giova premettere che, con riferimento alla responsabilità della Pubblica Amministrazione ex art. 2043 c.c., la giurisprudenza della Suprema Corte ha precisato che: *"Nel caso in cui venga introdotta, avanti al giudice ordinario, una domanda risarcitoria, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., nei confronti della P.A. per illegittimo esercizio di una funzione pubblica, il giudice deve procedere, in ordine successivo, alle seguenti indagini: a) in primo luogo, deve accertare la sussistenza di un evento dannoso; b) deve, poi, stabilire se l'accertato danno sia qualificabile come ingiusto, in relazione alla sua incidenza su di un interesse rilevante per l'ordinamento (a prescindere dalla qualificazione formale di esso come diritto soggettivo); c) deve, inoltre, accertare, sotto il profilo causale, facendo applicazione dei criteri generali, se l'evento dannoso sia riferibile ad una condotta della P.A.; d) infine, deve verificare se detto evento dannoso sia imputabile a responsabilità della P.A., considerando che tale imputazione non può avvenire sulla base del mero dato obiettivo dell'illegittimità del provvedimento, richiedendosi, invece, una più penetrante indagine in ordine alla valutazione della colpa che, unitamente al dolo, costituisce requisito essenziale della*

responsabilità aquiliana. (Nella specie, la S.C., confermando l'impugnata sentenza, ha precisato, con riferimento al caso di un'azione risarcitoria proposta da un promissario acquirente di un fondo nei confronti di un Comune per l'omesso rilascio di una concessione edilizia, che, qualora si accerti in via pregiudiziale che il provvedimento richiesto - e non emesso dalla P.A. - sarebbe stato, come nella specie, illegittimo e avrebbe avuto delle conseguenze penali per i rappresentanti della P.A., si deve ritenere superflua ogni altra, indagine, poiché non si può ritenere illecito, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., il non aver posto in essere un comportamento che, ove realizzato, avrebbe esposto l'autore di esso ad una specifica responsabilità penale riconducibile alla fattispecie criminosa di cui all'art. 323 cod. pen.), (ex multis, Cass. sent. n. 6005 del 15.3.07).

Sicché, alla luce dell'orientamento giurisprudenziale suindicato, l'imputazione del danno ingiusto non può avvenire sulla base del mero dato oggettivo della illegittimità dell'azione amministrativa, ma il giudice ordinario dovrà svolgere una più penetrante indagine, non limitata al solo accertamento dell'illegittimità dell'azione amministrativa - in relazione alla normativa ad essa applicabile - bensì estesa anche alla valutazione della colpa della P.A. Tale colpa, invero, risulterà configurabile nel caso in cui l'azione amministrativa (lesiva dell'interesse del danneggiato) sia avvenuta in violazione delle regole di imparzialità, di correttezza e di buona amministrazione alle quali l'esercizio della funzione amministrativa deve ispirarsi e che il giudice ordinario può valutare, in quanto limiti esterni alla discrezionalità.

Inoltre, in virtù del generale principio di ripartizione dell'onere probatorio ex art. 2697 c.c., grava sull'attore dare rigorosa dimostrazione di tutti i presupposti per l'applicazione dell'art. 2043 c.c.

Con particolare riferimento al caso concreto, dunque, era onere dell'attore dimostrare:

- a) di aver subito un evento dannoso;

- b) che tale evento dannoso è qualificabile come ingiusto, in quanto incidente su di un interesse rilevante per l'ordinamento;
- c) che tale danno è da ricollegarsi causalmente, in via immediata e diretta, alla rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria in questione;
- d) che tale ritardo sia imputabile ad un comportamento colposo delle Amministrazioni convenute.

Ciò posto, dalle risultanze probatorie non risulta che la ricorrente e gli intervenuti abbiano assolto esaustivamente tale onere probatorio a loro carico.

Ed invero, devesi in primo luogo evidenziare che non appare sufficientemente dimostrata la sussistenza del primo dei suindicati requisiti, del quale, peraltro, risulta anche generica la stessa deduzione. Infatti, quanto all'evento dannoso, nulla viene specificamente dedotto né dalla ricorrente, né dagli intervenuti, non risultando in alcun modo chiarito quale tipo di danno abbiano subito e non potendosi genericamente ritenere che ciò sia *in re ipsa* nella stessa rinnovazione della formalità pregiudizievole.

Tale danno, oltre a non essere stato dedotto, non risulta neanche in alcun modo dimostrato, considerando altresì che il Conservatore, successivamente alla rinnovazione dell'ipoteca in questione, ha provveduto ad annotare nei Registri Immobiliari che la formalità era stata iscritta erroneamente.

La carenza probatoria in ordine alla sussistenza del danno esime dall'affrontare gli ulteriori profili attinenti all'elemento soggettivo e comporta il rigetto della domanda risarcitoria proposta sia nei confronti delle Amministrazioni, sia delle società resistenti.

^^^

8 – Il parziale accoglimento delle domande proposte dalla ricorrente e dagli intervenuti, nonché la particolare complessità delle questioni



giuridiche affrontate e la peculiarità della vicenda giustificano la integrale compensazione delle spese di lite tra tutte le parti.

P.Q.M.

Il Giudice Unico del Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, così provvede:

a) in parziale accoglimento delle domande proposte dalla ricorrente [redacted] e dagli intervenuti, **ORDINA** [redacted] di cancellare la rinnovazione dell'ipoteca effettuata alla formalità reg. gen. [redacted] reg. part. [redacted] del [redacted] e riguardante i seguenti beni:



3) immobile sito in Roma, [redacted] ant. 16, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al [redacted] foglio 228, particella [redacted]

4) a) appartamento posto al primo piano della scala B, distinto con il numero interno [redacted], composto di due camere, servizi ed accessori, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita [redacted], Foglio [redacted], part. 488 sub. 55,

b) posto auto n. [redacted], al primo piano sottostrada, di relativa pertinenza, riportato nel N.C.E.U. alla partita [redacted], Foglio [redacted], part. [redacted] sub. 80.

b) **RIGETTA** le domande risarcitorie proposte dalla ricorrente e dagli intervenuti;

c) **DICHIARA** integralmente compensate tra tutte le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Roma, il [redacted]

Il Giudice

Dott.ssa [redacted]

Cecilia [redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio di Segreteria
07-0111-2012
[Signature]