

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n.214-2018/C

MUTUO FONDIARIO E “RINNOVAZIONE” DELL’IPOTECA OLTRE IL VENTENNIO

di Sergio Sideri

(Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 22/11/2018)

Abstract

Il presente lavoro costituisce un tentativo di chiarezza riguardo alla questione della rinnovabilità della ipoteca fondiaria come eccezione al principio di cui all’art. 2847 cod.civ.. L’analisi è stata effettuata su una base esclusivamente ermeneutica delle varie norme interessate al problema.

In esso sono state analizzate le varie soluzioni dottrinali e giurisprudenziali che sono sfociate nella mancata condivisione della tesi sulla rinnovabilità della ipoteca fondiaria oltre il ventennio come deroga al principio generale di cui all’art 2847 cod.civ..

L’articolo 2847 c.c. (in rubrica: “Durata dell’efficacia della iscrizione”) dispone che:

“L’iscrizione conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L’effetto cessa se l’iscrizione non è rinnovata prima che scada detto termine”.

Secondo l’orientamento tradizionale, la norma pone un limite perentorio all’efficacia dell’ipoteca in quanto determina la cessazione dell’efficacia della iscrizione e, quindi, della pubblicità dopo venti anni ed, in considerazione dell’efficacia costitutiva di tale pubblicità, la perdita di efficacia dell’iscrizione (decorso il citato termine ventennale) comporta anche l’estinzione del diritto reale (1).

Il termine sopra indicato deve intendersi perentorio, nel senso che le parti non possono né prorogarlo e nemmeno ridurlo.

Esso è in correlazione con la durata della prescrizione estintiva dei diritti reali su cosa altrui (artt. 954 comma 4; 970; 1014 n. 1; 1078 comma I c.c.).

La rinnovazione, quindi, serve ad evitare che si verifichi l’estinzione dell’iscrizione e deve eseguirsi prima che decorrono venti anni dalla stessa (art. 2847 c.c.); ed ancora sempre prima che siano decorsi i successivi venti anni a far tempo dalla rinnovazione nei termini e, così, all’infinito.

Il comma 2 dell’articolo 2847 c.c., che si inserisce nel più ampio e coordinato sistema della pubblicità immobiliare diretto, appunto, a dare certezza ai traffici giuridici, consente di evitare l’effetto estintivo conseguente alla scadenza del termine mediante la rinnovazione, compiuta prima che sia scaduto il termine di venti anni.

L’articolo è volto, quindi, a dare piena attuazione alla pubblicità che si vuole realizzare con i registri immobiliari: così da evitare ai privati lunghe ed estenuanti ricerche nei registri, al fine di

accertare la situazione del bene e di non sovraccaricare eccessivamente gli uffici delle Conservatorie immobiliari con innumerevoli registri.

Gli effetti del termine, attesa la portata della norma, quindi, sono pacifici, mentre relativamente alla sua natura giuridica sembra possa escludersi che lo stesso sia un termine di durata, ovvero di prescrizione o di decadenza (2).

Poiché il termine di vent'anni di cui si discorre è connaturale all'esercizio di quel particolare diritto (diritto alla rinnovazione), sembra corretto affermare, nell'ambito del vigente sistema di pubblicità immobiliare, che trattasi di esercizio di un diritto soggettivo a termine fin dalla sua nascita che avviene al momento della prima iscrizione; termine appunto connaturale ed intrinseco all'esercizio di quel diritto così come voluto espressamente dal legislatore (3).

Il termine attiene ad una limitazione temporale del diritto di prelazione; in uno con la limitazione della rilevanza temporale dell'iscrizione ipotecaria.

La rinnovazione produce l'effetto di conservazione dell'originaria iscrizione e, quindi, dell'originaria ipoteca, con tutte le sue caratteristiche e, prima tra tutte, il grado.

In tal modo è prorogato l'effetto della prima iscrizione; la pubblicità costitutiva permane, quindi, oltre il termine di scadenza.

Come detto, la funzione della rinnovazione dell'ipoteca prima del termine ventennale di estinzione è da rinvenire nella necessità di dare certezza ai rapporti giuridici ed evitare macchinose ed incerte ispezioni ipotecarie che potrebbero soltanto incrementare inutili contenziosi che il legislatore ha voluto evitare con il combinato disposto degli articoli 2847 e 2848 c.c.

Invero, la lettura e la portata della norma sulla rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria, all'interno del sistema, va necessariamente coordinata con quella di cui al successivo articolo 2848 c.c. dove si dispone che: "Nonostante il decorso del termine indicato dall'articolo precedente, il creditore può procedere a nuova iscrizione; in tal caso l'ipoteca prende grado dalla data della nuova iscrizione" (4).

E secondo il comma 2 dello stesso articolo "La nuova iscrizione non può essere presa contro i terzi acquirenti dell'immobile ipotecato che hanno trascritto il loro titolo"

Questa diversa disciplina consente di comprendere appieno la portata e la funzione della rinnovazione dell'ipoteca, in particolare sotto l'aspetto della sua opponibilità verso chiunque abbia diritti sul bene oggetto di iscrizione e sulla certezza dei traffici giuridici.

Questo principio che, come detto, si pone all'interno del rigido sistema di pubblicità immobiliare, sembra non tollerare eccezioni di sorta.

Pertanto, esso trova applicazione anche nel caso di ipoteca c.d. fondiaria tenuto conto che detta espressione ha un carattere meramente pratico-descrittivo, non essendo corretto parlare di "ipoteca fondiaria" come distinta da quella regolata dal codice civile, atteso che le peculiarità di disciplina non assurgono né qualitativamente, né quantitativamente a sistema autonomo.

Va da se, quindi, che la disciplina generale dell'ipoteca si applichi anche a quella concessa a garanzia di un credito fondiario, in quanto non espressamente derogata dalla normativa speciale (5).

Una diversa interpretazione della norma, al di fuori del sistema attuale di pubblicità immobiliare, poi, anziché agevolare la posizione degli Istituti Bancari nella concessione del credito fondiario, non farebbe altro che ingenerare dubbi e confusione proprio a carico delle stesse

Banche che, nel concedere nuovi finanziamenti, si troverebbero esposti all'infinito alla eventualità di una rinnovazione di una precedente ipoteca fondiaria anche dopo la scadenza del termine ventennale.

Pertanto eventuali anomalie derivanti dalla lettura e dalla applicazione di alcune norme, peraltro al momento non più in vigore, vanno necessariamente ricondotte nei rigidi confini del nostro sistema immobiliare.

In particolare vi è da chiedersi, anche alla luce di alcune recenti pronunce di Giudici di merito (6), quale sia la portata e l'efficacia dell'art. 4 della legge 21 gennaio 1976 numero 7, nonché dell'art. 6 della legge 6 giugno 1991 numero 175 che, in tema di credito fondiario edilizio consente, "in ogni tempo" di poter rinnovare l'ipoteca anche dopo il decorso del termine di venti anni.

In particolare, sembra che per le ipoteche regolate dalla disciplina anteriore alla legge 175/1991 sussiste, oltre alle canoniche possibilità di una nuova iscrizione ai sensi dell'art. 2848 c.c. e di una rinnovazione ex articolo 2847 c.c., anche la possibilità, a dir poco strana, di far rivivere sotto forma di "resurrezione" una ipoteca ormai estinta.

Sulla base del tenore letterale dell'articolo 4 della legge 7/1976 e dell'art. 6 della successiva legge 175/1991, sarebbe possibile, in buona sostanza, chiedere dopo la scadenza del termine ventennale ex art. 2847 c.c. una rinnovazione della formalità con efficacia ex tunc (7).

Ove fosse vera questa asserzione, non vi è chi non veda come questa possibilità sarebbe a dir poco aberrante e dirompente rispetto al vigente sistema di pubblicità immobiliare ed alla efficacia costitutiva dell'iscrizione ipotecaria e consentirebbe ad una ipoteca "risorta" di prevalere su tutte le formalità successive (anche se effettuate dopo il ventennio), non esistendo al riguardo alcun limite temporale per l'esecuzione di una simile rinnovazione, anche a distanza di moltissimi anni oltre il ventennio.

Come è noto il nostro sistema di pubblicità immobiliare non ammette, in alcun modo, una formalità ipotecaria con efficacia retroattiva che possa prevalere anche sulle formalità eseguite dopo l'estinzione di quella precedente secondo il disposto dell'art. 2878 n. 2 c.c.

Invero, l'articolo 2878 c.c. indica espressamente le cause di estinzione delle ipoteche ed al numero 2 dispone che la mancata rinnovazione dell'iscrizione entro il termine di cui all'articolo 2847 c.c. è causa della estinzione della formalità.

Ed ancora. Con la circolare numero 32027 del 25 Giugno 2012 dell'Agenzia del Territorio, Direzione Generale, si fa chiarezza sulle sole modalità di cancellazione delle ipoteche c.d. "fondiarie" di cui all'art. 40 bis del Decreto Legislativo 1 Settembre 1993 n. 385, delle ipoteche iscritte da oltre venti anni e "non rinnovate" e non anche della loro eventuale rinnovazione dopo il termine ventennale

Se questi elementari principi sono esatti, va da se che allora bisogna dare agli articoli 4 della legge 21 Gennaio 1976 n. e 6 della legge 6 giugno 1991 n.175 la corretta interpretazione all'interno del vigente sistema, atteso che l'attuale disciplina è improntata a tutelare l'affidamento dei terzi e la sicurezza della circolazione dei beni.

E questi principi non possono essere intaccati da presunti interessi pubblicistici degli Istituti di Credito Fondiario ritenuti prevalenti rispetto a quelli del comune cittadino, atteso che nel corso degli anni il Legislatore ha via via modificato le norme citate fino a giungere alla loro totale abrogazione con il D.P.R 385/93 (T.U. Bancario).

E dall'analisi dei vari provvedimenti susseguiti nel corso degli anni non è dato rinvenire alcuna norma o alcun principio di retroattività della rinnovazione tardiva che si pone in contrasto con i principi di carattere generale. Questa soluzione, infatti, trova conforto nell'attuale disciplina transitoria del nuovo T.U.B. che prevede la ultrattività delle norme precedenti solo per i contratti già conclusi, relativamente ai procedimenti esecutivi in corso.

Muovendo da queste considerazioni rileviamo come il comma 3 dell'articolo 4 della legge 7/1976 dispone che "Le iscrizioni ipotecarie medesime sono rinnovate d'ufficio dai Conservatori dei Registri Immobiliari nei modi e nei termini 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"

Ed ancora. Il comma 3 dell'art. 6 della legge 175/1991 dispone che "Le iscrizioni ipotecarie medesime sono rinnovate nei termini e modi stabiliti dalla legge. L'Ente ha diritto, in ogni tempo, di conseguire la rinnovazione delle ipoteche (ma sempre prima dei venti anni).

Per puro scrupolo metodologico va precisato che la norma di cui alla legge 7/1976 è rimasta in vigore sino all'intervento della legge 175/1991 che ha parzialmente riformato la disciplina della rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria per i mutui fondiari, da un lato abrogando, appunto, la stessa legge 7/1976 (cfr l'art. 27 comma 3) e dall'altro prevedendo che le iscrizioni medesime possono essere rinnovate anche senza l'intervento d'ufficio da parte del Conservatore, mantenendo il diritto del creditore fondiario di rinnovare la formalità "in ogni tempo".

La riforma del 1991 ha previsto, inoltre, un periodo di ultrattività della precedente disciplina di cui al D.P.R. 7/1976 e pertanto: "le operazioni di impiego e provvista già perfezionate dagli Enti e sezioni opere pubbliche e per le quali sia già stato stipulato il contratto alla data di entrata in vigore della presente legge, continuano ad essere disciplinate dalle norme anteriori".

L'intera normativa è stata successivamente abrogata dal D. lgs. 1 settembre 1993 n. 385 (T.U.B.) il quale non prevede più alcuna disposizione in tal senso, rendendo applicabile la disciplina generale di cui agli artt. 2847 e 2848 c.c.

Anche la legge 385/1993, come detto, prevede l'ultrattività delle norme precedenti per i contratti già conclusi ai procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore del citato Decreto.

Ed è proprio questa successione di leggi nel tempo, con la loro parziale salvaguardia per le operazioni già concluse, previste dalle varie norme transitorie che ha creato innumerevoli problemi all'interprete.

Vista la successione delle leggi nel tempo in materia di mutui fondiari, occorre capire se, stanti le disposizioni di cui al DPR 7/76 ed alla legge 175/1991 vigenti all'epoca della conclusione del contratto di mutuo fondiario, sussista o meno il diritto del creditore di ottenere la rinnovazione dell'ipoteca in ogni tempo e, quindi, anche successivamente al ventennio dalla prima iscrizione ipotecaria, nonché se sia altrettanto possibile, prima della riforma del 1993, configurare la sussistenza di un diritto per il creditore di ottenere la rinnovazione dell'ipoteca a fronte dell'inadempienza del Conservatore dei Registri Immobiliari all'obbligo di procedere d'ufficio alla rinnovazione della formalità.

La soluzione del problema non può non prendere le mosse dal tenore letterale delle norme in questione le quali, come sopra precisato, debbono essere lette ed interpretate in armonia con il vigente rigido sistema della pubblicità immobiliare.

Non va dimenticato, al riguardo, che il nostro sistema di pubblicità immobiliare risulta impostato sul concetto giuridico della c.d. “pubblicità dichiarativa” che serve a rendere opponibile ai terzi il negozio, con la conseguenza che l’omissione della pubblicità, o la sua corretta esecuzione, rende inopponibile ai terzi l’atto stesso.

In argomento, quindi, l’articolo 4 del DPR 7/1976 al comma 3 dispone che “Le iscrizioni ipotecarie medesime sono rinnovate d’ufficio dai Conservatori dei Registri Immobiliari nei modi e nei termini 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”.

Da questa disposizione in primo luogo si evince come le iscrizioni ipotecarie sono rinnovate d’ufficio dai Conservatori del Registri Immobiliari “nei termini e modi stabiliti dalla legge”, addossando a detti funzionari una diretta responsabilità per il caso di mancata rinnovazione d’ufficio.

Va da se che sulla base di questa disposizione il Conservatore deve rinnovare d’ufficio la formalità nei termini e nei modi stabiliti dalla legge e questi termini e modi non possono non essere quelli di cui all’articolo 2847 c.c.

Se ciò non fosse vero non si spiegherebbe la responsabilità sussidiaria del Conservatore per il caso di mancata rinnovazione della formalità nei modi e termini di legge, in quanto potendo la formalità stessa essere rinnovata “in ogni tempo”, con prevalenza rispetto ad altre formalità accese medio tempore sullo stesso bene, non sorgerebbe mai alcuna responsabilità in capo al pubblico funzionario, potendo la iscrizione essere rinnovata sulla base dello stesso titolo, anche a distanza di numerosi anni.

In ogni caso la stessa norma, poi, dispone che l’Ente ha diritto, in ogni tempo, di conseguire senza spese la rinnovazione delle ipoteche, ferma la responsabilità di conservatori per la rinnovazione d’ufficio.

Questa norma consente, quindi, all’Ente di rinnovare l’iscrizione a prescindere dalla rinnovazione effettuata dai Conservatori ed anche per il caso di omissione di questi, ma sempre nei modi e termini di legge, in quanto diversamente non si spiegherebbe la responsabilità dei Conservatori per il caso di mancata rinnovazione nei tempi e modi di legge.

Si avrebbe in questo caso una responsabilità dei Conservatori praticamente inesistente ove la formalità fosse rinnovata in ogni tempo, sia a cura dell’Ente, sia a cura dello stesso Conservatore ed un contemporaneo diritto dell’Ente di procedere a propria cura e senza spese alla rinnovazione dell’ipoteca; una norma praticamente in netta contraddizione, sia con lo spirito e la ratio della legge, sia con se stessa.

Invero, il diritto dell’Ente di conseguire in ogni tempo la rinnovazione della ipoteca va coordinato con l’intero periodo grammaticale del testo normativo che, appunto, prevede il diritto dell’Ente di ottenere in ogni tempo la rinnovazione dell’ipoteca, ma senza spese e non anche di ottenerla dopo il decorso dei venti anni dalla prima iscrizione.

Questa interpretazione è in linea con il sistema e con il combinato disposto di cui agli articoli 2846 e 2850 c.c.

La prima norma dispone che, normalmente, le spese di iscrizione sono a carico del debitore, se non vi è patto contrario, ma devono essere anticipate dal richiedente e la seconda prescrive che per ottenere la rinnovazione si presenta al conservatore una nota in doppio originale

conforme a quella della precedente iscrizione in cui si dichiara che si intende rinnovare l'iscrizione originaria. In luogo del titolo si può presentare la nota precedente ed il Conservatore deve osservare le disposizioni di cui all'art. 2840 c.c.

Coordinando queste norme con quelle di cui al citato art. 4 comma 3 del D.P.R. 7/1976 si evince come la rinnovazione dell'ipoteca può essere chiesta dal Conservatore nei modi e termini di legge secondo la procedura di cui agli articoli 2846 e 2850 c.c., ma sempre nei termini di legge di cui all'art. 2847 c.c., in quanto non si comprenderebbe in alcun modo la responsabilità sussidiaria del Conservatore per il caso di mancata rinnovazione d'ufficio.

E sulla base di queste considerazioni, poi, sempre secondo una interpretazione coordinata delle varie norme, l'Ente ha la possibilità di conseguire autonomamente la rinnovazione, senza spese in ogni tempo, ma sempre entro i venti anni dalla prima iscrizione, con disapplicazione, quindi, a suo carico del disposto di cui all'art. 2846 c.c.

Il discorso, poi, non cambia anche per il caso di ipoteche iscritte sulla base della normativa di cui alla Legge 175/1991, in quanto anche se il comma 3 dell'articolo 6 non consente più la rinnovazione d'ufficio, espressamente dispone che le dette formalità sono rinnovate nei "termini e modi stabiliti dalla legge" e l'unica legge in vigore che stabilisce la modalità di rinnovazione della formalità ipotecaria, quando di vera rinnovazione si parla, è quella di cui all'art. 2847 c.c. che espressamente stabilisce che l'effetto della iscrizione cessa se essa non è rinnovata prima che sia decorso il termine di venti anni.

Questa soluzione sembra essere confortata dal fatto che l'abrogazione del D.P.R. 7/76 da parte dell'art. 27 della legge 175/91 ha comportato la riemersione della disciplina ordinaria in materia di rinnovazione ipotecaria e ciò sul presupposto che la previsione di ultrattività della norma precedente è stata riferita alle sole "operazioni di impiego e provvista" e non anche a quelle di rinnovazione delle ipoteche che attengono ad una fase meramente esecutiva e procedurale della fattispecie, distinguendosi, come tali, dalle operazioni sostanziali, ovvero atti in cui si sostanzia la concessione del mutuo (8).

E per le considerazioni sopra esposte, la soluzione sembra essere la stessa, tenuto conto che con l'art. 161 del DPR 383/93 in vigore dal giorno 1 gennaio 1994, è stata abrogata la legge 175/1991 con la previsione che "i contratti già conclusi ed i procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore del presente Decreto Legislativo restano regolati dalle norme anteriori".

Invero la disposizione appena citata che prevede come regime transitorio il mantenimento delle disposizioni precedenti ai contratti già conclusi ed ai procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore del D.P.R. 385/93 non significa affatto che le precedenti disposizioni consentano automaticamente, secondo una semplice interpretazione letterale della norma, la possibilità di rinnovazione dell'ipoteca anche dopo il decorso dei vent'anni dalla prima iscrizione.

Una simile possibilità è da ritenere assolutamente erronea e frutto di una interpretazione non in linea con i principi generali con l'ordinamento.

Questo principio che, come detto, si pone all'interno del rigido sistema di pubblicità immobiliare, sembra non tollerare eccezioni di sorta e, quindi, risulta applicabile in toto anche alle c.d. "ipoteche fondiari", non essendo corretto parlare di "ipoteca fondiaria" come distinta da quella regolata dal codice civile, non ricorrendo alcun segno distintivo tra le stesse sulla base dei principi di pubblicità immobiliare.

Questa erronea interpretazione della norma, poi, sarebbe ispirata e troverebbe la sua giustificazione dall'intento del legislatore di fornire maggiori garanzie agli Enti di credito fondiario

al fine di incoraggiare la stipulazione di mutui a tassi di interesse inferiori a quelli di mercato, nonché dal rilievo che, se non riferita anche ai casi di scadenza del termine ventennale di efficacia, la disposizione legale non avrebbe senso compiuto.

A parte la considerazione che una simile interpretazione e ricostruzione della fattispecie è contraddetta proprio dalla cronologia delle leggi susseguitesi nel tempo che evidenziano, appunto, la volontà del legislatore di disciplinare la materia secondo i canoni tradizionali, abbandonando un non mai riconosciuto interesse pubblico in materia di credito fondiario, va detto che il riferimento ai termini legali per l'esecuzione della rinnovazione è testualmente rapportato (secondo la legge 7/1976) all'attività esecutiva del Conservatore e questa si identifica appunto con l'iniziativa dello stesso Conservatore che deve essere svolta, in mancanza di una qualunque previsione in senso contrario, nel rispetto del termine di cui all'art. 2847 c.c. e con anticipo rispetto ad esso previsto dalla normativa regolamentare.

E coordinando l'attività del Conservatore con quella dell'Ente che avrebbe la possibilità di richiedere direttamente "in ogni tempo" la rinnovazione emerge chiaramente una funzione surrogatoria dell'Ente stesso che avrebbe la possibilità di prevenire, anche con largo anticipo (nel solo periodo di validità ventennale), la rinnovazione d'ufficio ed evitare così il rischio della perenzione dell'ipoteca nel caso, tutt'altro che raro, di un mancato assolvimento dell'obbligo del Conservatore.

Solo in quest'ottica, quindi, si giustifica la responsabilità dei conservatori per la (mancata) rinnovazione d'ufficio della formalità ipotecaria.

Sulla base di quanto sopra sostenuto, quindi, possiamo giungere alle seguenti conclusioni (9) che consentono di mantenere i tradizionali e rigidi principi sulla pubblicità immobiliare, anche in presenza di remote iscrizioni di ipoteca derivanti da antichi mutui fondiari, e precisamente:

I) Per i nuovi contratti di mutuo fondiario stipulati nel vigore del nuovo T.U.B la questione non si pone;

II) in ogni caso le originarie formulazioni del D.P.R. 7/76 e della legge 175/91 non possono interpretarsi nel senso della rinnovazione tardiva;

III) DPR 7/1976 non ha mai previsto a favore del creditore fondiario una espressa deroga all'art. 2847 c.c. che disciplina la durata dell'efficacia dell'iscrizione, né può essere ritenuta norma di rango speciale rispetto a quella di cui al citato articolo 2847 c.c. per quel che concerne i termini di efficacia della formalità ipotecaria e la sua rinnovazione, non ricorrendone i presupposti;

IV) l'art. 4 del citato DPR 7/1976 ha imposto ai conservatori dei registri immobiliari l'obbligo di rinnovazione d'ufficio "nei termini e nei modi previsti dalla legge";

V) La tesi secondo cui il creditore fondiario conserverebbe comunque il grado dell'iscrizione originaria anche nel caso di rinnovazione tardiva non può trovare fondamento nel solo inciso letterale che consente al creditore di conseguire la rinnovazione "in ogni tempo" e, quindi anche oltre il termine di efficacia ventennale;

VI) Questa soluzione trova conforto proprio nel fatto che la norma prevede la responsabilità del Conservatore per la rinnovazione d'ufficio;

VII) Appare, quindi, evidente che, ove si ritenesse che il creditore fondiario ha diritto, nonostante la rinnovazione tardiva, a conservare gli effetti della originaria iscrizione, non si configurerebbe mai una responsabilità del Conservatore per la intempestiva iscrizione d'ufficio e pertanto la norma sarebbe di per se stessa contraddittoria;

VIII) Pertanto all'espressione "in ogni tempo" non può attribuirsi il significato che il creditore fondiario non è soggetto all'applicazione dell'art. 2847 c.c., quanto che lo stesso dopo la scadenza del termine ventennale dell'iscrizione ipotecaria originaria, non è tenuto, come gli altri creditori, all'osservanza della formalità di cui all'art. 2839 c.c. per l'iscrizione della nuova ipoteca (nuova esibizione del titolo costitutivo insieme con una nota in doppio originale contenente tutti gli elementi da 1 a 7), essendo sufficiente, ai fini della rinnovazione, ma nei termini di cui sopra, che presenti una nota in doppio originale conforme a quella della precedente iscrizione, con formalità che verrà eseguita in ogni caso, senza spese;

IX) Relativamente al disposto di cui all'articolo 6 comma 3 della legge 175/1991 non può non addivenirsi alle stesse conclusioni posto che la citata norma dispone espressamente che l'Ente ha diritto, in ogni tempo, di conseguire la rinnovazione delle ipoteche che sono rinnovate nei termini e modi stabiliti dalla legge. E dette modalità non possono che essere quelle di cui al più volte citato art. 2847 c.c.

Sulla base di queste considerazioni, quindi, possiamo affermare che le ormai remote ipoteche fondiarie, regolate dalle leggi 7/1976; 175/1991 e 380/1993 possono essere ormai considerate estinte, ove non rinnovate nei termini di cui all'art. 2847 c.c.

Una diversa interpretazione delle citate norme, per quanto attiene alla rinnovazione delle ipoteche iscritte sotto il loro vigore oltre il termine ventennale di efficacia, è frutto di una superficiale applicazione della loro reale portata che va al più presto modificata e corretta, al fine di non ingenerare dubbi sulla correttezza della prassi operativa da sempre seguita e basata sulla corretta applicazione dei principi di cui all'art. 2847 c.c.

Sergio Sideri Notaio

NOTE

(1) Rubino, L'ipoteca immobiliare e mobiliare, in Tratt. Dir. comm., Dir. da Cicu e Messineo, Milano, 1956, pag.519; Gorla; Del pegno. Delle ipoteche, in Comm. cod. civ. a cura di Scialoja e Branca, Art. 2784 – 2899, Bologna – Roma, 1973, pag. 314; Messineo, Manuale di diritto civile commerciale, III, Milano, 1957 – 1965, pag. 148; Tamburrino, Della tutela dei diritti. Delle ipoteche, in Comm. cod. civ., UTET, VII, Torino, 1976, pag. 257.

(2) Rubino, op. cit., pag. 520; Gentile, Le ipoteche, Roma, 1961, pag. 257; Tamburrino, op. cit., pag. 258

(3) Tamburrino, op. cit., pag. 258

(4) Si avrà in questo caso una vera e propria nuova iscrizione con un nuovo grado ipotecario, secondo i principi generali

(5) Nel senso del testo, cfr. Boero, Le Ipoteche, in Tratt. Civ. e Comm., cit., pagg 927 e segg.; Sepe, in Commentario, a cura di Capriglione, sub par. 79, pag.209. La normativa speciale oggi in vigore è quella di cui agli artt 39 e segg. del D. Lgs 385/93. Sulla particolare struttura del mutuo fondiario e sulle caratteristiche che lo distinguono dal mutuo ordinario senza alterarne la natura e la funzione cfr. ampiamente ed esaurientemente Caccavale, Ancora in tema di credito fondiario; requisiti oggettivi e interessi dei contraenti, in Saggi, in Rass. Di Dir. Civ, 1/97, pagg. 14 e segg., dove l'illustre Autore individua le norme peculiari della disciplina dal credito fondiario, suddividendo le norme di favore per l'ente finanziatore e le norme di favore per il soggetto che riceve il prestito. Tra le prime si rilevano, la clausola di indicizzazione, il consolidamento abbreviato dell'ipoteca, l'esenzione dell'azione revocatoria fallimentare, il diritto alla riduzione ipotecaria, la suddivisione del finanziamento ed il frazionamento dell'ipoteca, e non anche la possibilità di una rinnovazione della stessa oltre il termine ventennale di efficacia.

(6) Cfr. in tal senso, Decr. Appello Roma del 10 marzo 2014; Decr. Tribunale di Roma del 10 giugno 2015; Decr. Tribunale di Napoli del 17 giugno 2013; Decr. Tribunale di Roma del 5 giugno 2017.

(7) Da ultimo cfr. Decreto Tribunale di Roma, Sez. V del 5 giugno 2017

(8) In tal senso cfr. la Risoluzione del Ministero delle Finanze n. 350855 del 27 settembre 1991; Decr. Tribunale di Padova del 15 maggio 2002. Nel senso del testo, Tribunale di Roma 7 giugno 2012 il quale opportunamente osserva come "l'unico privilegio riconosciuto al creditore fondiario dalla vecchia normativa sarebbe, quindi, quello di consentire che l'adempimento della rinnovazione avvenga anche d'ufficio ad opera dei conservatori. Anche in tal caso, però, la rinnovazione dovrà avvenire nel termine del ventennio dalla prima iscrizione, a pena di incorrere nelle conseguenze sfavorevoli previste dall'art. 2848 c.c." Contra App. Venezia del 24 Luglio 2002 secondo cui la garanzia ipotecaria (di primo grado) concorre alla definizione di credito fondiario, al punto che il contratto di mutuo stipulato dall'Ente erogatore è destinato ad avere effetto dopo che "avvenuta l'iscrizione dell'ipoteca ed eseguiti dal mutuatario e dall'eventuale datore di ipoteca i richiesti adempimenti" dal certificato del conservatore dei Registri Immobiliari non risulti la preesistenza di altra iscrizione, privilegio o trascrizione pregiudizievole. E questo, sempre a detta della Corte, renderebbe l'ipoteca, quale diritto reale di garanzia, un istituto puramente sostanziale che non consentirebbe in alcun modo di relegare tra le norme procedurali quelle che disciplinano l'iscrizione e la rinnovazione di ipoteca. Da qui la conseguente applicazione anche a tali norme

della disciplina transitoria di cui all'art. 27 della legge 175/91. Ma la Corte dimentica che la iscrizione della formalità ipotecaria e la sua rinnovazione attengono ad un momento successivo del rapporto sostanziale e si perfezionano in una fase meramente esecutiva dello stesso. In maniera contraddittoria Tribunale di Napoli, Decr. Del 17 giugno 2013 che conforta, peraltro, la interpretazione sopra data delle norme citate e secondo cui l'esplicito richiamo alla disciplina codicistica "nei modi e nei termini di legge" porrebbe nel nulla l'espressione "in ogni tempo" usata dal legislatore nella legge 7/1976. Per lo stesso Giudice una simile interpretazione svuoterebbe di significato la norma che ha distinto la disciplina in relazione ai due soggetti che potevano richiedere la rinnovazione, evidenziando, nell'ipotesi di ipoteca fondiaria, il dovere del Conservatore di procedere d'ufficio alla rinnovazione prima della scadenza dei venti anni (e non a caso secondo il Tribunale il richiamo alla disciplina codicistica risulta solo con riferimento al Conservatore) ed escludendo dunque un'attivazione d'ufficio dopo il decorso dei venti anni dall'iscrizione. Quanto al creditore fondiario, invece, il legislatore ha riconosciuto il suo diritto a chiederla anche dopo la scadenza del termine ventennale, sottolineando tuttavia in tale ipotesi la responsabilità del Conservatore inadempiente per mancata tempestiva rinnovazione. Ma a ben vedere, come già detto nel testo, non si comprende quali danni il Conservatore debba risarcire se la rinnovazione tardiva in ogni tempo richiesta dal creditore ipotecario prevale su tutte le altre formalità medio tempore iscritte sul bene.

(9) Conclusioni fatte proprie dalle chiare ed esaurienti motivazioni del Decreto del Tribunale di Venezia del 18 febbraio 2014.