

n. 15/2016

Roma, settembre 2016

## IL RINNOVO OLTRE IL VENTENNIO DELLE IPOTECHE DI PRIMO GRADO FONDIARIO ISCRITTE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL T.U.B..

*Ricostruzione della normativa e della giurisprudenza relativa al rinnovo delle iscrizioni ipotecarie nei contratti di mutuo fondiario.*

La successione di leggi in materia di mutui fondiari ha fatto sorgere il problema se sia configurabile, per i contratti stipulati in vigenza della normativa precedente, il diritto del creditore fondiario di ottenere la rinnovazione dell'ipoteca di primo grado anche dopo lo scadere del ventennio dalla sua iscrizione.

\*

### **1. Quadro normativo.**

Come è noto, la disciplina generale codicistica in tema di iscrizione e rinnovazione delle ipoteche dispone che l'iscrizione ipotecaria conservi il suo effetto per venti anni dalla sua data. Decorso detto termine senza che sia stata rinnovata l'iscrizione, l'effetto della stessa cessa e il creditore non potrà più ottenerne la rinnovazione, potendo unicamente procedere ad una nuova iscrizione. In tal caso, l'ipoteca prenderà il grado della nuova iscrizione e non potrà essere iscritta contro i terzi acquirenti dell'immobile ipotecato che abbiano già trascritto il loro titolo (cfr. artt. 2847 e 2848 c.c.).

È evidente che la disciplina appena sintetizzata è improntata a tutelare

l'affidamento dei terzi e la sicurezza della circolazione dei beni.

Tuttavia il legislatore ha previsto, per i contratti di mutuo fondiario, una disciplina specifica in tema di rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria: il D.P.R. 21.01.1976 n. 7, all'art. 19 disponeva, infatti, 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".

Tale normativa è rimasta in vigore sino all'intervento della L. 06.06.1991 n. 175 che ha parzialmente riformato la disciplina della rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria per i mutui fondiari, da un lato abrogando la L. 7/76 (cfr. art. 27 co. 3) e dall'altro prevedendo, che "le iscrizioni ipotecarie medesime sono rinnovate nei termini e nei modi stabiliti dalla legge. L'Ente ha diritto, in ogni tempo, di conseguire la rinnovazione delle ipoteche" (cfr. art. 6, co. 3, L. 175/1991).

**Non si fa, quindi, più menzione al rinnovo d'ufficio dell'iscrizione ipotecaria da parte del conservatore, ma**

## **si mantiene il diritto del creditore fondiario di rinnovare l'ipoteca in ogni tempo.**

La riforma del 1991 prevedeva, inoltre, un periodo di ultrattività della precedente disciplina portata dal D.P.R. 7/76: "le operazioni di impiego e provvista già perfezionate dagli Enti e sezioni opere pubbliche e per le quali sia stato già stipulato il contratto alla data di entrata in vigore della presente legge<sup>1</sup> continuano ad essere disciplinate dalle norme anteriori" (cfr. art. 27, co. 3, L. 175/1991).

La normativa di cui sopra è stata successivamente abrogata dal D.lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U.B.), il quale non prevede più alcuna disposizione in tal senso, rendendo, quindi, applicabile la disciplina generale di cui ai citati artt. 2847 e 2848 c.c..

Anche tale legge, infine, prevede (art. 161, c. 5) l'ultrattività delle norme precedenti per i contratti già conclusi ai procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore del decreto (01.01.1994).

\*

## **2. Esame della problematica.**

Vista la successione di leggi in tema di mutui fondiari, occorre capire se, stanti le disposizioni di cui al D.P.R. 7/76 e alla L. 175/1991 vigenti all'epoca della conclusione del contratto di mutuo fondiario, sussista 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

<sup>1</sup> La L. 175/1991 è entrata in vigore il 25.06.1991.

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 alla rinnovazione d'ufficio dell'iscrizione.

Tale problematica è sorta a causa del fatto che si è spesso assistito ad iscrizioni ipotecarie in rinnovazione avvenute con riserva *ex art. 2674-bis c.c.* da parte del Conservatore dei R.I., nonché a degradazioni del credito fondiario da privilegiato a chirografo a fronte del mancato rinnovo dell'iscrizione ipotecaria entro il ventennio.

- Gli orientamenti (ormai minoritari) alla base di tali conclusioni si fondavano sul presupposto che l'abrogazione del D.P.R. 7/76 da parte dell'art. 27 della L. 175/1991 avrebbe comportato la riemersione della disciplina ordinaria in materia di rinnovazione ipotecaria. Si riteneva, infatti, che la previsione di ultrattività della norma precedente alle sole *"operazioni di impiego e provvista"*, escludesse qualunque applicazione di tale disciplina alle operazioni di rinnovo delle ipoteche, attenendo queste ultime a formalità di carattere meramente procedurale e non anche ad operazioni di natura sostanziale, quali appunto, quelle di impiego e provvista (ossia quegli atti in cui si sostanzia la concessione del mutuo). Di qui l'obbligo di rinnovare l'iscrizione ipotecaria entro il ventennio, pena la cessazione di efficacia della stessa (cfr. Decreto Trib. Padova del 15.05.2002;

Risoluzione Ministero delle Finanze n. 350855 del 27.09.1991).

Si riteneva, inoltre, che la previsione dell'espressione "in ogni tempo" usata dal legislatore all'art. 19 del D.P.R. 7/1976 andasse coordinata con il richiamo esplicito alla disciplina generale codicistica ("le iscrizioni ipotecarie medesime sono rinnovate nei termini e nei modi stabiliti dalla legge") e che in realtà in tale normativa non vi sarebbe alcuna portata derogatoria agli artt. 2847 e 2848 c.c.

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 il 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. (in tal senso cfr. Trib. Roma, ord. 07.06.2012).

- La più recente giurisprudenza di merito ha, tuttavia, superato tali orientamenti, ritenendo che per tutti i rapporti contrattuali di mutuo fondiario sorti in vigenza della normativa di cui al D.P.R. 7/76 e della successiva L. 175/1991, **"l'istituto di credito ha diritto in ogni tempo a conseguire la rinnovazione delle ipoteche con conseguente deroga alla disciplina ordinaria dettata dal codice civile"** (Trib. Perugia, ord. 3.07.2013; nello stesso senso Trib. Palermo, ord. 3.10.2014). Ciò perché nella disciplina del mutuo fondiario "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 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, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli".

Ciò rende l'ipoteca, quale diritto reale di garanzia, un istituto di natura prettamente sostanziale e non consente in alcun modo di relegare tra le norme procedurali quelle che disciplinano l'iscrizione e la rinnovazione di ipoteca, con conseguente applicazione anche a tali norme della disciplina transitoria di cui all'art. 27, co. 1, L. 175/1991 (Corte di Appello di Venezia, sent. 24.07.2002, n. 59).

Altrettanto superata è poi la tesi 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 all'art. 19, D.P.R. 7/1976<sup>2</sup>.

Infatti, "tale interpretazione svuota di significato la norma che a parere del Tribunale 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 vent'anni (non a caso il richiamo alla disciplina codicistica risulta solo

<sup>2</sup> Si ricorda che tale articolo dispone: "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".

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 ventennio sottolineando tuttavia in tale ipotesi la responsabilità del conservatore inadempiente [...] per la mancata tempestiva rinnovazione d'ufficio" (cfr. Trib. Napoli, decr. 17.06.2013).

\*

### **3. Note conclusive.**

Sulla base della normativa e della giurisprudenza analizzate, in estrema sintesi, si può ritenere che:

**I.** Nel caso di mutui fondiari conclusi prima del 31.12.1993 con iscrizione ipotecaria non rinnovata nel ventennio, è configurabile il diritto del creditore fondiario di ottenere la rinnovazione dell'iscrizione, su sua istanza, senza che il conservatore possa rifiutarsi o annotare la rinnovazione con riserva e quindi senza pregiudizio per il grado già acquisito.

Solo in casi estremi, e solo per i mutui fondiari stipulati prima del 1991, potrebbe configurarsi la richiesta di un rinnovo dell'ipoteca oltre il ventennio con richiesta di accertamento della responsabilità del conservatore inadempiente per i danni subiti dal creditore per la mancata tempestiva rinnovazione che si sarebbe dovuta rinnovare d'ufficio.

**II.** Per tutti i contratti di mutuo fondiario stipulati a partire dal 1° gennaio 1994, sarà applicabile la disciplina ordinaria di cui agli artt. 2847 e 2848 c.c.. Sarà, pertanto, necessario rinnovare l'ipoteca entro lo scadere del ventennio, pena la cessazione

di effetto dell'iscrizione ipotecaria e la necessità di procedere ad una nuova iscrizione, che prenderà grado dalla data della nuova iscrizione.

Avv. Flavia Verduchi  
Studio Legale Mannocchi & Fioretti  
Sede di Roma

*Il presente documento non costituisce un parere ed è stato redatto ai soli fini informativi dei clienti di M&F. È proprietà di M&F e non può essere divulgato a soggetti differenti dal destinatario, senza una preventiva autorizzazione scritta.*