

Immobili

La rinnovazione dell'iscrizione va richiesta entro 20 anni

9 Novembre 2020

I tempi per attuare il rinnovo dell'ipoteca sono dettati dall'articolo 2847 del codice civile che prevede che questo avvenga prima che scada il termine ventennale



È corretto il comportamento del Conservatore dei Registri immobiliari che rifiuta la nota di iscrizione in rinnovazione, proposta in forza di mutuo fondiario, dal momento che l'ipoteca, alla data della richiesta era perenta in quanto iscritta da oltre venti anni. Lo ha stabilito il Tribunale di Roma con decreto di rigetto n. 6380 del 5 ottobre 2020.

La vicenda trae origine dal rifiuto del Conservatore dei Registri immobiliari di Roma 2 alla nota di iscrizione in rinnovazione proposta in forza di mutuo fondiario, motivato dal rilievo che l'ipoteca, alla data della richiesta, era perenta in quanto iscritta da oltre venti anni.

Il mutuo dal quale è sorto il titolo per l'iscrizione dell'ipoteca ha natura di credito fondiario e il relativo contratto è stato stipulato nel 1990 con

conseguente iscrizione ipotecaria del 27 giugno dello stesso anno.

A parere della ricorrente, il rifiuto era illegittimo in quanto la disciplina applicabile al caso di specie è disposta dall'articolo 6, comma 3, legge n. 175/1991 (*L'Ente ha diritto, in ogni tempo, di conseguire la rinnovazione delle ipoteche*) e dall'articolo 4, comma 3, del Dpr n. 7/1976 (*L'ente ha diritto, in ogni tempo, di conseguire senza spese la rinnovazione delle ipoteche [..]*), in deroga a quella generale di cui all'articolo 2847 cc.

Il Conservatore ha depositato memoria nella quale ha affermato che l'articolo 2847 cc è norma di portata generale applicabile al fine di garantire la certezza del diritto "*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*".

Il Tribunale, pronunciandosi nel merito, sostiene l'infondatezza del ricorso.

In riferimento alla normativa applicabile al caso posto al giudizio, *ratione temporis*, l'autorità giudiziaria legittima esclusivamente la disciplina dettata dal Dpr n. 7/1976 posto che risulta pacifico che l'ipoteca è stata iscritta nel 1990, data anteriore all'entrata in vigore della norma di cui alla legge n. 175/1991, coincidente con il 25 giugno 1991 (cfr Cassazione n. 30625/18).

Quanto al contenuto dispositivo dell'articolo 4 del Dpr n. 7/1976, a giudizio del Tribunale, è condivisibile la posizione espressa dalla suprema Corte nella sentenza sopra richiamata laddove rileva che l'inciso "*in ogni tempo*" non può che riferirsi alla possibilità che la rinnovazione operata dal creditore fondiario sia "*senza spese*", ma non a una deroga generalizzata al sistema codicistico che trova la sua *ratio* nei generalissimi principi di tutela della sicurezza inerente alla circolazione dei beni e nell'affidamento dei terzi, in particolare creditori e aventi causa dal debitore originario (cfr Cassazione n. 7498 del 14 maggio 2012). Esigenze primarie, queste ultime, ribadite dal richiamo, contenuto nel primo periodo, del terzo comma dell'articolo 4 in esame, ai termini di legge per la rinnovazione ipotecaria.

Può formularsi, dunque, il seguente principio di diritto: alle ipoteche inerenti ai contratti di mutuo fondiario cui risulti applicabile il regime di cui all'articolo 4, terzo comma, del Dpr n. 7 del 1976, si applica il termine ventennale per la rinnovazione della garanzia reale previsto dall'articolo 2847, cc (cfr. Cassazione n. 30625/2018).

Concludendo, l'articolo 2847 cc trova la sua *ratio* nella tutela dei principi generali di tutela della sicurezza della circolazione dei beni e nell'affidamento dei terzi, considerando che la domanda di rinnovo è stata avanzata ben oltre il decorso di detto termine, la richiesta di parte ricorrente viene rigettata.

di

Salvatore Tiralongo