

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA
SEZIONE, PRIMA

riunita in camera di consiglio ha emesso il seguente

DECRETO

nel procedimento camerale ex artt. 739 c.p.c. e 113 disp. Att, c.c., iscritto al n. 50745

V.G. del ruolo generale del 2013, vertente

tra

Banca s.p.a.

RECLAMANTE

e

(OMISSIS)

RECLAMATI CONTUMACI

nonché

Agenzia delle Entrate

RECLAMATA

nonché

(OMISSIS)

RECLAMATO

nonché

Pubblico Ministero

CHIAMATO IN CAUSA

Procuratore Generale presso la Corte d'Appello

INTERVENUTO

Oggetto: reclamo avverso il decreto emesso dal Tribunale di Frosinone n. 670 del 28.3.2013 ai sensi del combinato disposto degli artt. 2888 c.c., 113 disp. Att. C.c. e 739 c.p.c.

Premette.

La Banca odierna reclamante (d'ora in poi: Banca) vanta diritto di credito nei confronti dei reclamanti in virtù del mutuo condizionato, fondiario, stipulato il 21.01.1991, in relazione al quale è stata iscritta ipoteca volontaria in data 22.1.1991 per £.195 milioni sull'~ bene successivamente donato dai reclamanti.

Essendo i mutuatati inadempienti, la Banca ha richiesto - in data 13.10.2011 - la rinnovazione dell'ipoteca, che il Conservatore dei Registri Immobiliari ha accettato con riserva (ai sensi dell'art. 2674 bis c.c.), in quanto erano decorsi più di 20 anni tra la data di iscrizione dell'ipoteca e la richiesta del suo rinnovo, tenuto conto del disposto dell'art. 2847 c.c.

Proposto dalla Banca ricorso avverso tale iscrizione con riserva, in quanto ai sensi dell'art. 4 III comma D.P.R. 7/76 essa avrebbe avuto diritto di conseguire "in ogni tempo", la rinnovazione dell'ipoteca, il Tribunale di Frosinone in contraddittorio con tutti i controinteressati indicati in epigrafe, nonché con il P.M., ha respinto il ricorso, con il decreto impugnato in questa sede.

La Banca ha proposto reclamo avverso quest'ultimo decreto, instaurando validamente il contraddittorio con tutti i controinteressati descritti in epigrafe.

Solo il --- nonché l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in persona del sig. Conservatore, si sono costituiti, aderendo al provvedimento impugnato e chiedendo il rigetto del reclamo.

Anche il P.G. presso questa Corte ne ha chiesto il rigetto.

All'udienza che precede la causa è stata riservata in decisione.

Osserva.

1. Il reclamo, ad avviso di questa Corte, è fondato e deve essere accolto.

1. Non è rilevante, contrariamente al primo assunto difensivo del --- che nel reclamo manchino specifiche censure al decreto impugnato ma siano rinnovate le precedenti difese della Banca.

Il reclamo avverso provvedimenti di volontaria giurisdizione, come nella specie, è disciplinato quale impugnazione priva di formule o di contenuti specificamente predeterminati, a differenza dell'appello, in quanto non vi sono preclusioni né esso si conclude con un provvedimento destinato a passare in giudicato, a differenza della sentenza che conclude il giudizio di impugnazione.

1.2. La questione controversa, nel caso di specie, consiste in ciò:

quale sia la normativa applicabile quando la Banca, creditrice ipotecaria in virtù di un contratto di mutuo fondiario (cfr. il contratto, doc. 3 della reclamante) richieda la rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria dopo 20 anni dalla prima iscrizione, com'è accaduto nella specie;

- in particolare, se, pur nel quadro normativo dettato dal D.P.R. 21.1.1976 N. 7, applicabile nella specie *ratione temporis*, siano applicabili gli artt. 2847 e 2848 c.c. e, quindi, la creditrice ha diritto ad ottenere la rinnovazione della garanzia ipotecaria, ma l'ipoteca prende grado dalla successiva

iscrizione. Tale orientamento è stato fatto proprio dal Tribunale nel provvedimento impugnato, sulla scorta del rilievo per cui l'art. 4, III comma del predetto D.P.R., prevedendo che il Conservatore rinnova d'ufficio le iscrizioni ipotecarie "nei termini e nei modi stabiliti dalla legge", ha voluto fare salva la disciplina generale contenuta nel codice civile;

- oppure se sia applicabile l'art. 4 III comma ora detto, laddove ha disciplinato il diritto del creditore ipotecario in virtù di mutuo fondiario, di ottenere in ogni tempo la rinnovazione dell'iscrizione; tale norma costituirebbe *lex specialis*, derogatoria dell'art. 2848 codice civile; orientamento sostenuto dalla reclamante.

È opportuno trascrivere il contenuto (omesso l'ultimo comma, non rilevante) dell'art. 4 D.P.R. del 1976 n. 7.

Esso è applicabile nella specie "*ratione temporis*" come osservato anche dal Tribunale, in quanto il mutuo fondiario è stato stipulato il 21.1.1991.

L'art. 4 è del seguente tenore:

Il mutuatario potrà domandare la purgazione dell'immobile dai privilegi e dalle ipoteche rimborsando ai creditori iscritti le somme loro dovute, sempre che i creditori non abbiano diritto ad opporsi al rimborso anticipato.

Le iscrizioni ipotecarie a favore dell'ente saranno comunque valide ed efficaci nonostante sopraggiunga il fallimento quando siano state prese almeno 10 giorni prima della pubblicazione della sentenza.

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.

Per gli effetti dell'articolo 2839 del codice civile ed in deroga al disposto del numero 2 del detto articolo l'ente elegge domicilio nel luogo della sua sede.

Si tratta, ad avviso di questa Corte, di una norma di prevalente favore per gli enti di credito fondiario ed edilizio, la cui attività è espressamente disciplinata dal D.P.R. in argomento.

Con essa il legislatore ha inteso salvaguardare nel maggior numero di occasioni possibili, il credito di tali istituti rispetto ad eventi successivi prevedendo anche serie di deroghe alla disciplina generale (così, ad es., quando il debitore sia dichiarato fallito o per quanto concerne il domicilio eletto).

Pertanto, il richiamo ai modi e termini stabiliti dalla legge non può considerarsi generale ed assoluto, ma riferito specificamente ed unicamente all'attività dei conservatori, di rinnovazione d'ufficio dell'iscrizione ipotecaria, di cui la norma si occupa al III comma. La norma vuol intendere che tale attività dei conservatori deve essere indirizzata secondo legge, cioè tale da non pregiudicare il diritto del creditore (facendogli perdere il grado), allorché il conservatore rinnovi d'ufficio l'iscrizione ipotecaria.

Cio è tanto vero che subito dopo il legislatore ha avuto cura di ribadire la responsabilità dei conservatori per tale specifica attività.

Pertanto, il successivo inciso del III comma, secondo cui l'ente ha diritto in ogni tempo di conseguire senza spese la rinnovazione delle ipoteche vuole statuire, in deroga agli artt. 2847 e 2848 c.c., un'ulteriore salvaguardia per tale rinnovazione, conseguibile in favore dell' "ente" in ogni tempo, senza pregiudizio per il grado già acquisito, non solo entro il ventennio dalla prima iscrizione, come disciplinato dal c.c.

Che si sia trattato di deroga alla disciplina codicistica si desume anche dall'osservazione che segue.

Se l'art. 4 III comma avesse inteso solo ribadire quanto già disciplinato dal c.c. e cioè si fosse trattato solo di una norma ricognitiva dello stesso (come in effetti ha ritenuto il Tribunale, interpretando in modo estensivo il richiamo ai modi e termini di legge) la norma non avrebbe avuto alcuna ragione di essere emanata, sarebbe stata invero del tutto ultronea.

Da quanto sin qui esposto segue che, in accoglimento del reclamo ed in riforma del decreto impugnato, deve ordinarsi al sig. Conservatore — Responsabile del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio — Ufficio Provinciale di Frosinone, la rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria iscritta in data 23.1.1991 a garanzia del mutuo condizionato del 21.1.1991, già iscritta con riserva in favore della Banca.

1.3. In ordine alle spese processuali, si osserva quanto segue.

Da tempo la giurisprudenza ha ritenuto applicabile anche ai procedimenti di volontaria giurisdizione la norma di cui all'art. 91 c.p.c., tutte le volte in cui è ravvisabile contrasto tra parti in relazione a posizioni giuridicamente rilevanti, come ad es. nel procedimento ex art. 2409 c.c. (cfr. Cass. 10.1.2005 n. 293 e Cass. 21.1.2009 n. 1571). Anche nella specie le contrapposte posizioni del creditore che intende conservare l'originario grado dell'ipoteca e dei debitori concretizzano un contrasto di rispettive posizioni, tutte giuridicamente rilevanti.

I principi enunciati dalla S.C. sembrano a questa Corte, pertanto, applicabili anche nella specie.

Ritiene nel merito la Corte che vi siano giustificati motivi per compensare tra le parti le spese processuali di entrambi i gradi del procedimento in base alla oggettiva difficoltà di univoca interpretazione, a priori, delle norme in argomento.

P.T.M.

La Corte d'Appello di Roma, pronunciando sul reclamo avverso il decreto del Tribunale di Frosinone n. 670 del 28.3.2013 ai sensi del combinato disposto degli artt. 2888 c.c., 113 disp. Att. C.c. e 739 c.p.c., proposto dalla Banca nei confronti ---- e dell'Agenzia delle Entrate in persona del Conservatore, del Pubblico Ministero presso il Tribunale di Frosinone e del Procuratore Generale presso questa Corte:

accoglie il reclamo e per l'effetto, in riforma del decreto impugnato:

ordina al sig. Conservatore — Responsabile del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio — Ufficio Provinciale di Frosinone, la rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria iscritta in data 23.1.1991 a garanzia del mutuo condizionato del 21.1.1991, già iscritta con riserva in favore della Banca e ---- sui beni immobili già descritti nella nota di iscrizione;

compensa tra tutte le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio.