

**TRIBUNALE DI NAPOLI
I SEZIONE CIVILE**

nelle persone dei Magistrati:

dott. Gabriele Ciuffi Presidente
dott. Michele Magliulo Giudice
dott.ssa Giovanna Ascione Giudice rel.

riunito in camera di consiglio, ha emesso il seguente

DECRETO

Letto il ricorso proposto in data 14 febbraio 2013 nell'interesse della Banca s.p.a. (proc. n. 1183/13 R.G.);

dato atto della comparizione in giudizio del Conservatore dei RR. EI. di Napoli, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

dato altresì atto della regolare comunicazione al P.M.- sede, non comparso: letti gli atti;

sciogliendo la riserva di cui al verbale dell'udienza in camera di consiglio del 12 giugno 2013;

OSSERVA

1. La **BANCA S.P.A.**, premesso che con contratto dell'11 giugno 1991 era stato concesso ad I. C. ed a C. C. un mutuo ipotecario a garanzia del quale era stata concessa ipoteca su due appartamenti siti in Torre Annunziata, iscritta il 13 giugno 1991 con il n. 21460 di reg. gen. e n. 2730 di reg. part., ha dedotto: che nell'agosto 2012 aveva presentato all'Ufficio del Territorio di Napoli. Divisione Pubblicità Immobiliare istanza di rinnovazione dell'ipoteca nn. 21460/2730 del 13 gennaio 1991 che con nota dell'11 settembre 2012 il Conservatore dei RR.II di Napoli 2 aveva comunicato l'impossibilità di procedere alla rinnovazione dell'ipoteca, stante l'avvenuta scadenza del ventennio in data 13 giugno 2011 che tale rifiuto era illegittimo in quanto l'art.4 D.P.R. n. 7/76 (applicabili *ratione temporis*) stabiliva che le iscrizioni ipotecarie derivanti da un mutuo fondiario erano "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".

Ha quindi chiesto ordinarsi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 2 di procedere alla rinnovazione dell'ipoteca in oggetto.

Il resistente **CONSERVATORE**, comparso all'udienza del 12 giugno 2013, ha chiesto il rigetto del ricorso.

Il P.M., pur regolarmente avvisato, non ha fatto pervenire alcun parere.

Tanto premesso va innanzi tutto rilevato che non è contestato che l'ipoteca della quale si chiede la rinnovazione sia relativa ad un mutuo fondiario e della applicabilità *ratione temporis* dell'art. 4 D.P.R. n. 7/76, anche se successivamente abrogato.

Tale norma, al terzo comma, prevede 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"*.

Il reclamante sostiene che tale disciplina speciale avrebbe portata derogatoria delle norme generali in tema di rinnovazione delle ipoteche di cui agli artt. 2847 e 848 c.c., mentre il **CONSERVATORE**, nell'evidenziare il riferimento in tale articolo alla rinnovazione *"nei modi e termini di legge"* esclude la rinnovazione stessa una volta decorsi i venti anni.

Ebbene ad avviso del Collegio va condivisa l'interpretazione della norma prospettata dalla reclamante, tenuto conto delle seguenti considerazioni.

L'art. 4 in commento ha distinto la posizione del **CONSERVATORE** da quella dell'ente prevedendo che le iscrizioni ipotecarie siano rinnovate d'ufficio dai Conservatori dei Registri immobiliari nei termini e nei modi stabiliti dalla legge (ossia nel rispetto degli artt. 2847 e 2848 c.c.) e quindi entro venti anni dall'iscrizione. A tale dovere di ufficio risulta collegata, ad avviso del Collegio l'ultima parte del terzo comma (*ferma restando la responsabilità dei conservatori per la rinnovazione d'ufficio*) che evidentemente prevede una responsabilità del Conservatore ove non si attivi d'ufficio.

Il secondo periodo dello stesso comma (*"L'ente ha diritto, in ogni tempo, di conseguire senza spese la rinnovazione delle ipoteche"*) riguarda invece la posizione del creditore fondiario affermando il suo diritto ad ottenere tale rinnovazione a prescindere dal decorso dei venti anni (*"in ogni tempo"*) evidentemente nell'ipotesi in cui il **CONSERVATORE** non si sia attivato d'ufficio.

Non è condivisibile l'interpretazione data sul punto dalla pronuncia del Tribunale di Roma esibita dal **CONSERVATORE** all'udienza dei 12 giugno 2013, secondo cui l'unico privilegio che la norma riconosce al creditore fondiario sarebbe quello della rinnovazione d'ufficio a prescindere dall'istanza di parte e l'espressione *"in ogni tempo"* risulterebbe superata dall'esplicito richiamo alla disciplina codicistica (*"nei modi e termini di legge"*).

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 venti anni (non a caso 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 di chiederla anche dopo la scadenza del

ventennio sottolineando tuttavia in tale ipotesi la responsabilità del **CONSERVATORE** inadempiente sia verso l'amministrazione sia in caso di danni subiti dal creditore per la mancata tempestiva rinnovazione d'ufficio.

Consegue da quanto sopra che non risulta giustificato il rifiuto di cui alla nota dell'Ufficio del Territorio di Napoli Divisione Pubblicità Immobiliare di rinnovazione dell'ipoteca nn. 21460/2730 del 13 giugno 1991 e, pertanto va accolto il reclamo.

Trattandosi di procedimento di natura amministrativa (cfr. Corte Cost. 11 Febbraio 2011 n. 47 nonché Cass. civ., Sez. I, 28 gennaio 2011, n. 2095) non è applicabile l'art. 91 c.p.c. e pertanto alcuna pronuncia sulle spese deve essere adottata.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli - X sezione Civile, pronunciando sul ricorso di cui in premessa, letti gli artt. 2674 bis c.c. e 113 ter disp. att. così provvede:

- 1) accoglie il reclamo presentato dalla **BANCA S.P.A.** e per l'effetto, dichiara illegittimo il rifiuto dell'Ufficio del Territorio di Napoli Divisione Pubblicità Immobiliare di rinnovazione dell'ipoteca un. 21460/2730 del 13 giugno 1991;
- 2) manda la cancelleria per gli adempimenti di rito.

Così deciso in Napoli il 17 giugno 2013, nella camera di consiglio della X Sezione Civile del Tribunale di Napoli.

**La sentenza in commento è stata modificata nell'aspetto grafico con l'eliminazione dei dati personali nel rispetto della privacy.*