



SEGRETERIA DI STATO  
FINANZE E BILANCIO

**RELAZIONE AL DECRETO DELEGATO  
"RINNOVAZIONE DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE"**

Ecc.ma Reggenza,  
Collegli Consiglieri,

In premessa occorre rammentare che cosa si intende per rinnovazione delle iscrizioni ipotecarie.

L'ipoteca su un bene immobile è un diritto reale concesso dal debitore come garanzia di un credito. La sua iscrizione comporta per il creditore il privilegio di poter accedere alla ripartizione del prezzo di vendita qualora si decida di procedere con il pignoramento e la vendita forzata del bene.

Anche le ipoteche hanno un termine di validità, è però possibile procedere alla rinnovazione entro tale termine: in questo modo l'ipoteca mantiene il suo grado originario. La rinnovazione dell'ipoteca produce l'effetto di conservazione dell'iscrizione originaria e, quindi, di tutte le caratteristiche dell'ipoteca originaria.

Il termine che il legislatore fissa per la durata della iscrizione ipotecaria (con questo decreto delegato viene fissata la durata ventennale) mira a disciplinare solo gli effetti della iscrizione ipotecaria. Se l'iscrizione ipotecaria non viene rinnovata nell'arco del quadro temporale fissato dal legislatore, l'effetto dell'iscrizione cessa.

L'omessa rinnovazione dell'iscrizione nei termini previsti dal legislatore non estingue il titolo ipotecario, né il diritto di credito garantito: il creditore infatti, sulla base del medesimo titolo può procedere a una nuova iscrizione che produce una nuova ipoteca che prende il grado dalla data delle relative formalità.

La rinnovazione dell'iscrizione non rappresenta esercizio di un diritto, che non è ipotizzabile in relazione a formalità che opera solo sul piano della pubblicità, mirando a dirimere un possibile conflitto tra i creditori ed alla quale è estranea la dialettica creditore/debitore. L'iscrizione, in tutte le sue vicende, si riflette sul credito nel senso in cui può coerentemente esplicitarsi, vale a dire, degradandolo, laddove l'inerzia del creditore abbia procurato la perdita di efficacia dell'ipoteca, di cui quella pubblicità è un elemento costitutivo.

Anche in caso di acquisto del bene ipotecato da parte di un terzo gli effetti dell'iscrizione ipotecaria, anche qualora sia stata rinnovata, si mantengono.

La rinnovazione, che è cosa diversa dalla nuova iscrizione, non comporta esercizio di un diritto ma proroga *ex lege* gli effetti della iscrizione originaria.

All'articolo 2 viene stabilito il termine di durata della iscrizione ipotecaria in venti anni. L'articolo inoltre ribadisce la modifica già disposta con il comma 3 dell'articolo 43 della Legge 22 dicembre 2021 n. 207 che prevede in capo al Conservatore l'esonero dall'annotazione della perenzione e radiazione invece previste nella Legge 24 novembre 1887. L'articolo infine prevede che non ci sono iscrizioni ipotecarie esenti dalla rinnovazione.

Il termine per la rinnovazione di cui all'articolo 3 è innovativo rispetto a quanto fino ad ora previsto: nel caso in cui il termine per la rinnovazione cada in una giornata non lavorativa lo stesso è posticipato al primo giorno lavorativo successivo. Al comma 5 viene prevista una procedura particolare per le ipoteche iscritte a favore dello Stato: il Conservatore deve comunicare all'Avvocatura dello Stato dieci mesi prima

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Palazzo Begni – Contrada Omerelli, 31 - 47890 San Marino  
segreteria.finanze@gov.sm - [www.finanze.sm](http://www.finanze.sm)

T +378 (0549) 882 661  
F +378 (0549) 882 244



**SEGRETERIA DI STATO  
FINANZE E BILANCIO**

della scadenza la scadenza dell'iscrizione ipotecaria in modo da consentire all'amministrazione di decidere sulla rinnovazione dell'ipoteca. I soggetti coinvolti non sono sempre gli stessi; si ricorda per esempio che le iscrizioni ipotecarie a favore dello Stato vengono anche fatte da parte del Servizio di Esattoria della Banca Centrale.

Per le ipoteche iscritte non a favore dello Stato il comma 6, invece, prevede che venga inviata una informativa a coloro a favore dei quali l'iscrizione è stata eseguita. Si tratta un servizio non previsto in precedenza che va a facilitare in particolare le rinnovazioni da parte di privati.

IL SEGRETARIO DI STATO  
- Marco Gatti -