

GARANZIA IPOTECARIA, INTERESSI E PIGNORAMENTO: AGGIORNAMENTO SULL'ART. 2855 c.c.

Una recente sentenza della Cassazione è tornata a fare il punto sull'art. 2855 c.c., norma di diritto sostanziale che regola l'estensione agli interessi dell'iscrizione ipotecaria, di fondamentale importanza nelle procedure esecutive immobiliari, quando si tratti di determinare quanto spetti al creditore ipotecario, procedente od intervenuto.

La sentenza 2 marzo 2018, n. 4927 della terza sezione si distingue – tra le altre - per la chiarezza dell'esposizione, rappresentando con semplicità gli orientamenti consolidati.

La nota che segue, articolata sul commento dei commi 2 e 3, è totalmente debitrice al giudice estensore della decisione

1.L'art. 2855 c.c. e l'estensione della garanzia ipotecaria agli interessi corrispettivi (il comma 2)

L'art. 2855 c.c., strutturato in tre commi, nei commi 2 e 3, disciplina gli interessi dei crediti con iscrizione ipotecaria.

Premesso il comma 1 dell'art. 2855 c.c., secondo cui, *«l'iscrizione [ipotecaria] del credito fa collocare nello stesso grado le spese dell'atto di costituzione di ipoteca, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione»*, i commi successivi disciplinano l'iscrizione quanto agli interessi.

In particolare, il comma 2 si articola:

- a) nell'enunciato principale, *«qualunque sia la specie d'ipoteca, l'iscrizione di un capitale, che produce interessi, fa collocare nello stesso grado gli interessi dovuti, purchè ne sia enunciata la misura nell'iscrizione»*,
- b) seguito dalla precisazione che stabilisce che *«la collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori e a quella in corso al giorno del pignoramento, ancorchè sia stata pattuita l'estensione a un maggior numero di annualità»*;
- c) nonché in un ulteriore disposizione aggiuntiva, che delimita i precetti precedenti: *«le iscrizioni particolari prese per altri arretrati hanno effetto dalla loro data»*.

a) La disposizione principale, regola l'estensione automatica nel medesimo grado dell'iscrizione ipotecaria del titolo, anche ai suoi accessori, specificando [con riferimento alla determinabilità della somma da iscrivere nella nota ex artt. 2809, co. 1, c.c. e 2839, co. 2, n. 4, c.c.] che il creditore deve indicare la misura degli stessi, riferendosi al titolo [*“l'iscrizione di un capitale che produce interessi...”*], la cui nozione si trova nell'art. 820, co. 3, c.c., che individua tanto i “frutti civili”, che si acquistano giorno per giorno, in ragione della durata del diritto [v. art. 821, co. 2, c.c.], quanto i capitali che li producono [*“sono frutti civili quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento che altri ne abbia. Tali sono gli interessi dei capitali, i canoni enfiteutici, le rendite vitalizie e ogni altra rendita, il corrispettivo delle locazioni”*].

Ne segue che la disposizione del secondo comma deve intendersi come riferita agli interessi corrispettivi, restando estranei alla nozione di frutto civile gli interessi di mora, di cui all'art. 1224 c.c.: conclusione confermata dall'orientamento maggioritario della giurisprudenza della Cassazione, che ritiene che la frase *«capitale che produce interessi»* sia da riferire ai soli interessi che, quali frutti civili, remunerano il capitale e

dunque agli interessi corrispettivi, restando inequivocabilmente esclusi gli interessi di mora, la cui matrice dipende dal ritardo nell'adempiere imputabile al debitore [cfr. Cass. civ., sez. 3, 15 gennaio 2013, n. 775; Id., sez. 3, 28 luglio 2014, n. 17044; in dir. fallimentare, cfr. Cass. civ., sez. 1, 30 agosto 2007, n. 18312, che ha precisato che il comma 2 dell'art. 2855 c.c., per il rinvio operato dall'art. 54, L. fall., concerne esclusivamente gli interessi corrispettivi; *contra*, Cass. civ., sez. 3, 24 ottobre 2011, n. 21998].

b) La seconda parte del secondo comma, che limita la collocazione degli interessi corrispettivi alle due annate anteriori ed a quella in corso alla data del pignoramento, risponde all'esigenza di contenere il pregiudizio che la somma degli interessi riconosciuti al creditore ipotecario può arrecare ai creditori posteriori: la norma è di ordine pubblico con la conseguente nullità di patti ed iscrizioni che estendano il grado dell'ipoteca ad interessi maturati in anni diversi dal triennio previsto dalla legge.

c) La sanzione della nullità degli accordi che estendono *contra legem* la garanzia, non impedisce, comunque, alle parti di iscrivere ipoteca a tutela di altri crediti "arretrati" [ad esempio, degli interessi maturati sul titolo non nel triennio considerato dalla norma], che non beneficerebbero dell'estensione automatica: in questo caso, il credito sarà oggetto di distinta iscrizione ipotecaria con diverso grado di formalità.

2. Gli interessi moratori maturati dopo l'annata del pignoramento (il comma 3)

Quanto al comma 3 dell'art. 2855 c.c., la disposizione si pone come integrazione del comma precedente, disponendo che «*l'iscrizione del capitale fa pure collocare nello stesso grado gli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita*».

La riduzione *ex lege* della misura degli interessi al tasso legale *ex art. 1284 c.c.*, oltre ad essere coerente con analoghe previsioni in materia di estensione delle garanzie reali al credito accessorio per interessi [cfr. *art. 2749, co. 2, c.c. in materia di privilegio e art. 2788 c.c. in materia di pegno di beni mobili*], qualifica questi interessi come moratori, posto che maturano dopo la notificazione del precetto e l'inizio dell'esecuzione.

3. Le conclusioni

Dalla lettura della norma e dal coordinamento dei commi 2 e 3, si traggono le seguenti regole:

- I) gli interessi corrispettivi convenzionali [o quelli determinati da norme speciali] beneficiano dell'estensione dello stesso grado dell'originaria garanzia ipotecaria limitatamente al triennio [ai due anni precedenti e all'anno in corso alla data del pignoramento];
- II) accordi diversi relativi all'estensione automatica della garanzia agli interessi corrispettivi convenzionali [o a quelli determinati da norme speciali], per maggiori annualità, maturati prima o dopo il pignoramento, sono nulli;
- III) gli interessi corrispettivi convenzionali [o quelli determinati da norme speciali] relativi ad annualità diverse dal triennio [anteriori ai due anni, corrispettivi, o posteriori al pignoramento, moratori] possono essere oggetto di autonoma iscrizione ipotecaria che prende il grado della nuova formalità;
- IV) gli interessi [moratori] maturati successivamente all'anno del pignoramento e fino alla data della vendita, beneficiano dell'estensione del medesimo grado dell'originaria garanzia ipotecaria, ma nella misura ridotta *ex lege* al tasso legale *ex art. 1284 c.c.*

In conclusione, può, quindi, affermarsi che il comma 2 disciplina i limiti dell'estensione della garanzia ipotecaria agli interessi corrispettivi, mentre il comma 3 i limiti dell'estensione agli interessi di mora.

Da precisare, infine, che il riferimento «*alla data del pignoramento*» contenuto nell'art. 2855 c.c., si applica anche ai crediti ipotecari insinuati nelle procedure concorsuali ed a quelli azionati nelle procedure esecutive individuali dai creditori intervenuti, intendendosi riferito alla data della sentenza dichiarativa del fallimento

ai sensi dell'art. 54 Legge fall. [Cass. civ., sez. 1, 29 agosto 1998, n. 8657] ovvero per l'intervento nella procedura esecutiva, alla data del deposito del ricorso per intervento ai sensi degli artt. 499 e 500 c.p.c. [Cass. civ., sez. 3, 28 luglio 2014, n. 17044].

Milano, 8 giugno 2018

avv. Antonio Donvito