



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

### **CIRCOLARE N.4/ 2007**

Trento, 5 febbraio 2007

Oggetto: ***D.L. 31 gennaio 2007, n.7, c.d. “decreto Bersani”  
( convertito con Legge 2.04.2007 n. 40 )  
cancellazione d’ipoteca: semplificazione del procedimento***

Rif.: Circolare n. 8/2007  
Circolare n. 9/2007

Con il Decreto Legge 31 gennaio 2007, n.7 entrato in vigore il 2 febbraio è stata introdotta la possibilità di cancellazione di ipoteche senza autentica notarile.

Infatti l’art. 6 recita:

-----

#### **Art. 6**

##### ***(Semplificazione nel procedimento di cancellazione dell’ipoteca nei mutui immobiliari)***

*Ai fini di cui all’articolo 2878, n. 6), del codice civile, se il creditore è soggetto esercente attività bancaria, l’ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo si estingue automaticamente decorsi trenta giorni dall’avvenuta estinzione dell’obbligazione garantita, che viene comunicata dal creditore alla conservatoria e al debitore, salvo che, ricorrendo giustificato motivo ostativo, nella medesima comunicazione il creditore non abbia presentato alla conservatoria apposita dichiarazione di permanenza dell’ipoteca. Ricevuta quest’ultima dichiarazione, il conservatore procede d’ufficio entro il giorno successivo alla sua annotazione a margine dell’iscrizione dell’ipoteca. Ai fini del presente comma non è necessaria l’autentica notarile.*

*A decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari statali incompatibili con le disposizioni di cui al comma 1 e le clausole in contrasto con le prescrizioni del presente articolo sono nulle ai sensi dell’articolo 1418 del codice civile.*

-----

Visto il carattere di norma generale civilistica non incompatibile con il sistema tavolare ai sensi dell'art. 12 del R.D. 28 marzo 1929 n. 499, si desume che la norma di cui al D.L. sia applicabile anche al sistema Tavolare. La procedura realizza un'ipotesi di prescrizione ai sensi del n. 6 art. 2878 c.c. infatti: "l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo si estingue automaticamente decorsi trenta giorni dall'avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita".

Quanto previsto dal D.L. in oggetto non impedisce ovviamente la cancellazione dell'ipoteca in base ad atto di quietanza.

Le ipoteche che potranno essere cancellate ex art. 6 sono quelle volontarie, intavolate a favore di istituti di credito.

Necessaria, è la presentazione di apposita Istanza tavolare, così come prevista per la cancellazione delle ipoteche prescritte. La domanda dovrà essere presentata a cura del Creditore, e alla stessa dovrà essere allegata la dichiarazione di estinzione del mutuo.

Il decreto tavolare che ordina la cancellazione dell'ipoteca deve essere notificato all'Agenzia delle Entrate per la riscossione dell'imposta ipotecaria.

Per quanto si riferisce all'iscrizione da effettuarsi nel libro fondiario sembra ci si possa orientare, alla luce dell'art. 8 L.T. per una "intavolazione di cancellazione", considerando la dichiarazione della banca quale titolo.

Infatti di regola, nel libro fondiario, la cancellazione di un'ipoteca avviene mediante "intavolazione di cancellazione" (ex art. 8 e 31 L.T.). Si potrebbe ora argomentare che nel caso in esame non sussistano i presupposti per una intavolazione della cancellazione in quanto non si avrebbe un tipico atto. Sembra al contrario preferibile ritenere ammissibile l'intavolazione della cancellazione non solo per la natura di "presumibile" atto di rilevanza tavolare della comunicazione prevista dal D.L., ma soprattutto perché una mera iscrizione di cancellazione non renderebbe evidente la differenza con l'ipotesi di cancellazione di ipoteca prescritta (ex art. 2847 c.c.)

La dirigente  
Dott. Iole Manica

Di seguito si allega testo degli artt. 6, 7, 8

Decreto-legge recante

**«Misure urgenti per la tutela dei consumatori, la promozione della concorrenza, lo sviluppo di attività economiche e la nascita di nuove imprese (impresa in un giorno)».**

*(Testo definitivamente approvato dal Consiglio dei Ministri nella seduta del 25 gennaio 2007)*

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Visto l'articolo 117 della Costituzione ed in particolare il comma secondo, lettere e), l) e m);

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di rimuovere ostacoli allo sviluppo economico e di adottare misure a garanzia dei diritti dei consumatori;

Ritenuta, altresì, la straordinaria necessità ed urgenza di intervenire per rendere più concorrenziali gli assetti del mercato e favorire la crescita della competitività del sistema produttivo nazionale, assicurando il rispetto dei principi comunitari;

VISTA la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 25 gennaio 2007;

SULLA PROPOSTA del Presidente del Consiglio dei Ministri, del Ministro dello sviluppo economico, del Vicepresidente del Consiglio dei Ministri, del Ministro della pubblica istruzione e del Ministro per le politiche europee, di concerto con i Ministri per gli affari regionali e le autonomie locali, dei trasporti, per le riforme e le innovazioni nella pubblica amministrazione, delle comunicazioni, delle infrastrutture, dell'economia e delle finanze e delle politiche agricole alimentari e forestali;

EMANA

il seguente decreto-legge :

CAPO I

(Misure urgenti per la tutela dei consumatori)

OMISSIS

**Art. 6**

**(Semplificazione nel procedimento di cancellazione dell'ipoteca nei mutui immobiliari)**

Ai fini di cui all'articolo 2878, n. 6), del codice civile, se il creditore è soggetto esercente attività bancaria, l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo si estingue automaticamente decorsi trenta giorni dall'avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita, che viene comunicata dal creditore alla conservatoria e al debitore, salvo che, ricorrendo giustificato motivo ostativo, nella medesima comunicazione il creditore non abbia presentato alla conservatoria apposita dichiarazione di permanenza dell'ipoteca. Ricevuta quest'ultima dichiarazione, il conservatore procede d'ufficio entro il giorno successivo alla sua annotazione a margine dell'iscrizione dell'ipoteca. Ai fini del presente comma non è necessaria l'autentica notarile.

A decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari statali incompatibili con le disposizioni di

cui al comma 1 e le clausole in contrasto con le prescrizioni del presente articolo sono nulle ai sensi dell'articolo 1418 del codice civile.

## **Art. 7**

### **(Estinzione anticipata dei mutui immobiliari - Divieto di clausole penali)**

1. E' nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo per l'acquisto della prima casa, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore della banca mutuante.
2. Le clausole apposte in violazione del divieto di cui al comma 1 sono nulle di diritto e non comportano la nullità del contratto.
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano ai contratti di mutuo stipulati a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto.
4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, per acquisto della prima casa si intende l'acquisto effettuato da una persona fisica della casa dove intende stabilire la propria residenza.
5. L'associazione bancaria italiana e le associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'articolo 137 del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, recante il codice del consumo, definiscono, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, le regole generali di riconduzione ad equità dei contratti di mutuo in essere, mediante, in particolare, la determinazione della misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale del mutuo.
6. In caso di mancato raggiungimento dell'accordo di cui al comma 5, la misura della penale idonea alla riconduzione ad equità è stabilita dalla Banca d'Italia e costituisce norma imperativa ai sensi dell'articolo 1419, comma secondo, del codice civile ai fini della rinegoziazione dei contratti di mutuo in essere.
7. In ogni caso le banche non possono rifiutare la rinegoziazione dei contratti di mutuo stipulati prima della data di entrata in vigore del presente decreto, nei casi in cui il debitore proponga la riduzione dell'importo della penale entro i limiti stabiliti ai sensi dei commi 5 e 6.

## **Art. 8**

### **(Portabilità del mutuo - Surrogazione)**

1. In caso di mutuo bancario, apertura di credito od altri contratti di finanziamento bancario, la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di cui all'articolo 1202 del codice civile.
2. Nell'ipotesi di surrogazione ai sensi del comma 1, il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato. L'annotamento di surrogazione può essere richiesta al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata.
3. E' nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui al comma 1.

4. La surrogazione per volontà del debitore di cui al presente articolo non comporta il venir meno dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa.

OMISSIS