



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

CIRCOLARE N. 8 /2007

Trento, 2 maggio 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. 4/2007
 Circolare n. 9/2007

La Legge di conversione n. 40/2007 (entrata in vigore il 02-04-2007) interessa il Tavolare all’art. 13 da comma 8-*sexies* a comma 8-*quaterdecies*, nei quali è prevista la cancellazione di ipoteca senza necessità di atto autentificato/ricevuto da notaio, e all’art. 8, in tema di surrogazione. Di seguito si elencano per punti le novità introdotte dalla Legge n. 40/2007, con alcune precisazioni preliminari:

In primo luogo va premesso che la stessa legge, all’art. 13 comma 8-*octies*, delega l’Agenzia del Territorio, e di riflesso il Servizio del Libro Fondiario nelle province di Trento e Bolzano, affinché essi determinino, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge (pertanto la legge troverà applicazione da detta data, cfr. art. 13 comma 8-*duodecies*), le modalità di trasmissione della comunicazione alla conservatoria, anche in via telematica, tali da assicurare la provenienza della stessa dal creditore o da persona da questo addetta o preposta a qualsiasi titolo (problema della legittimazione a richiedere la cancellazione).

In secondo luogo va tenuto conto che rimane invariato quanto riportato nella precedente circolare n. 4/2007 per quanto riguarda la sicura applicabilità al sistema tavolare, la necessità di presentare

la domanda tavolare, la richiesta di cancellazione (potendo la comunicazione prevista dalla legge essere allegata alla domanda tavolare oppure incorporata materialmente nella stessa), la forma che dovrà avere l'iscrizione di cancellazione: intavolazione della cancellazione; interpretazione rafforzata dal nuovo testo della norma che oltre a richiamare l'art. 2878 c.c., come già il D.L. n. 7/2007, esplicitamente deroga all'art. 2847 c.c.

A) Alternatività procedura L. n. 40/2007 e art. 2882 c.c.

La Legge n. 40/2007 introduce un procedimento alternativo a quello ordinario di cancellazione di ipoteca in base ad atto autentificato/ricevuto da notaio ex art. 2882 c.c. Occorre distinguere:

- Per tutte le fattispecie che **rientrano** nell'ambito di applicazione della Legge n. 40/2007 si potrà ricorrere, a scelta del debitore, alla procedura prevista dall'art. 13 della legge oppure alla procedura ordinaria.
- Per tutte le fattispecie **non rientranti** nell'ambito di applicazione della Legge n. 40/2007 sarà obbligatorio ricorrere alla procedura ordinaria e quindi munirsi di atto di quietanza autentificato/ricevuto da notaio.

B) Ambito soggettivo

A differenza di quanto previsto dal D.L. n. 7/2007 la fattispecie riguarda ora non solamente i creditori esercenti attività bancaria, ma anche quelli esercenti "attività finanziaria" (art. 13 comma 8-*sexies*) ed è utilizzabile per i finanziamenti "concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti" (art. 13 comma 8-*quaterdecies*).

C) Tipologia ipoteche cancellabili

Permane la limitazione della possibilità di cancellazione delle sole ipoteche volontarie, con esclusione di quelle legali, di quelle giudiziali, di quelle a garanzia di apertura di credito in conto corrente, delle restrizioni o riduzioni di ipoteca.

D) Procedura di cancellazione

A differenza di quanto previsto dal D.L. n. 7/2007 la presente legge stabilisce che il creditore è tenuto a rilasciare al debitore quietanza (non autentificata da notaio) attestante la data di estinzione dell'obbligazione e a trasmettere al conservatore la relativa comunicazione (anch'essa non autentificata) entro 30 giorni dalla stessa data, cioè la data di estinzione dell'obbligazione (art. 13 comma 8-*septies*).

La norma impone quindi, in primo luogo, la presentazione di una domanda tavolare ad istanza di parte in base alla quale verrà annotato l'avvio della procedura ai sensi dell'art. 13 comma 8-*septies* della Legge n. 40/2007; decorso il termine di 30 giorni, il conservatore, preso atto della suddetta annotazione, in mancanza della comunicazione di permanenza dell'ipoteca (vedi sotto lett. E) dovrà procedere *ex officio* all'intavolazione della cancellazione ed alla cancellazione dell'annotazione (il Servizio intende richiedere ad Informatica Trentina modifica al sistema di gestione del Libro Fondiario sul modello della stampa annotazioni scadute).

E) Non cancellazione per motivo ostativo

L'art. 13 comma 8-*novies* introduce la possibilità per il creditore di impedire l'estinzione dell'ipoteca, qualora vi sia un giustificato motivo ostativo. Entro il termine di 30 giorni dalla data di estinzione dell'obbligazione (stesso termine dell'art. 13 comma 8-*septies*), il creditore dovrà presentare domanda di annotazione del giustificato motivo ostativo alla cancellazione di ipoteca.

F) Casi concreti

Sono possibili vari casi:

- Presentazione di domanda tavolare per l'annotazione dell'avvio della procedura ex Legge n. 40/2007. Decorso il termine di 30 giorni dalla data di estinzione dell'obbligazione si provvederà all'intavolazione di cancellazione dell'ipoteca e alla cancellazione dell'annotazione.
- E' possibile il caso in cui, a seguito di comunicazione di permanenza dell'ipoteca per giustificato motivo ostativo venga presentata domanda tavolare con la comunicazione di cancellazione perché il motivo è venuto meno (circostanza che dovrà sempre verificarsi prima o poi). Quindi, decorso il termine di 30 giorni dalla data di estinzione dell'obbligazione, il conservatore dovrà ordinare l'intavolazione della cancellazione dell'ipoteca con cancellazione sia dell'annotazione di permanenza sia dell'avvio della procedura di cancellazione.
- E' possibile caso opposto al precedente in cui cioè il creditore, dopo aver presentato comunicazione di estinzione (con conseguente annotazione), invii successivamente e comunque entro il termine di 30 giorni dalla data di estinzione, la richiesta di permanenza dell'ipoteca (con conseguente annotazione) qualora sia sopraggiunto un giustificato motivo ostativo inizialmente non rilevato o nel frattempo emerso.

G) Mutui estinti ante e post legge n. 40/2007

La Legge n. 40/2007 prevede vi sia o meno un input da parte del debitore, a seconda che il mutuo garantito sia estinto prima o dopo la data di entrata in vigore della legge; a tal riguardo si distingue tra:

A. ipoteche non cancellate relative a mutui estinti **a decorrere** dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, per le quali vale la procedura ex art. 13 comma 8-*septies*, e per le quali è il creditore a doversi attivare *ex se*.

B. ipoteche non cancellate relative a mutui estinti **prima** della data di entrata in vigore della legge di conversione, per le quali, è necessario sia il debitore ad attivare la procedura con richiesta della quietanza, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento (art. 13 comma 8-*terdecies*). In tal caso il termine di 30 giorni decorre dalla data di richiesta della quietanza.

La presente circolare riveste esclusivamente carattere indicativo, ferma rimanendo ovviamente l'autonoma decisione applicativa in capo ai Giudici Tavolari.

Si ricorda che, come previsto dall'art. 13 comma 8-*octies*, entro il 02 Giugno sarà cura del Servizio predisporre il provvedimento che dovrà stabilire la procedura da seguire, nonché forma e modalità delle iscrizioni.

La Dirigente
dott.ssa Iole Manica

Di seguito si riportano gli artt. 7 (che non comporta alcuna operazione tavolare ma tratta dell'estinzione anticipata dei mutui e del divieto di clausole penali), 8 (surrogazione), 13 (cancellazione ipoteca) della legge 02-04-2007 n. 40

Legge 2 aprile 2007, n. 40

"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, recante misure urgenti per la tutela dei consumatori, la promozione della concorrenza, lo sviluppo di attività economiche e la nascita di nuove imprese"

pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 77 del 2 aprile 2007 - Supplemento ordinario n. 91

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 *o per la ristrutturazione di unita' immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attivita' economica o professionale da parte di persone fisiche*, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante.
2. Le clausole apposte in violazione del divieto di cui al comma 1 sono nulle di diritto e non comportano la nullita' 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. (Soppresso).
5. L'Associazione bancaria italiana e le associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'articolo 137 del codice del consumo di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, definiscono, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, le regole generali di riconduzione ad equita' 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 equita' e' stabilita *entro trenta giorni* dalla Banca d'Italia e costituisce norma imperativa ai sensi dell'articolo 1419, secondo comma, del codice civile ai fini della rinegoziazione dei contratti di mutuo in essere.
7. In ogni caso i *soggetti mutuanti* 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.

Portabilita' del mutuo; surrogazione

1. In caso di mutuo, apertura di credito od altri contratti di *finanziamento da parte di intermediari bancari e finanziari*, la non esigibilita' del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facolta' 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**

puo' essere richiesto al conservatore senza formalita', 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 facolta' di surrogazione di cui al comma 1. *La nullita' del patto non comporta la nullita' del contratto.*

4. La surrogazione per volonta' del debitore di cui al presente articolo non comporta il venir meno dei benefici fiscali. *4-bis. Nell'ipotesi di cui al comma 2 non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, ne' le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto.*

4-ter. All'onere derivante dall'attuazione del comma 4-bis, valutato in 2,5 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2007, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2007-2009, nell'ambito dell'unita' previsionale di base di parte corrente "Fondo speciale" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2007, allo scopo parzialmente utilizzando, quanto a 2,5 milioni di euro per l'anno 2007 e a decorrere dall'anno 2009, l'accantonamento relativo al medesimo Ministero e, quanto a 2,5 milioni di euro per l'anno 2008, l'accantonamento relativo al Ministero della solidarieta' sociale.

4-quater. Il Ministro dell'economia e delle finanze provvede al monitoraggio degli oneri derivanti dall'applicazione del comma 4-bis, anche ai fini dell'applicazione dell'articolo 11-ter, comma 7, della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni, e trasmette alle Camere, corredati da apposite relazioni, gli eventuali decreti emanati ai sensi dell'articolo 7, secondo comma, numero 2), della citata legge n. 468 del 1978. Il Ministro dell'economia e delle finanze e' autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 8-bis.

Disposizioni a tutela dei cittadini utenti

1. Nell'ambito dei rapporti assicurativi e bancari e' fatto assoluto divieto di addebitare al cliente spese relative alla predisposizione, produzione, spedizione, o altre spese comunque denominate, relative alle comunicazioni di cui agli articoli 5, 7, 8 e 13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del presente decreto.

Art. 13.

OMISSIS

8-sexies. Ai fini di cui all'articolo 2878 del codice civile, ed in deroga all'articolo 2847 del codice civile, se il creditore e' soggetto esercente attivita' bancaria o finanziaria, l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita.

8-septies. Il creditore e' tenuto a rilasciare al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e a trasmettere al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data, secondo le modalita' di cui al comma 8-octies e senza alcun onere per il debitore.

8-octies. L'Agenzia del territorio, entro il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, con proprio provvedimento determina le modalita' di trasmissione della comunicazione di cui al comma 8-septies, anche in via telematica, tali da assicurare la provenienza della stessa dal creditore o da persona da questo addetta o preposta a qualsiasi titolo.

8-novies. L'estinzione non si verifica se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del territorio ed al debitore, entro il medesimo termine di trenta giorni successivi alla scadenza dell'obbligazione, con le modalita' previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca, che l'ipoteca permane. In tal caso l'Agenzia, entro il giorno successivo al ricevimento della dichiarazione, procede all'annotazione in margine all'iscrizione dell'ipoteca

e fino a tale momento rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al presente comma.

8-decies. Decorso il termine di cui al comma 8-septies il conservatore, accertata la presenza della comunicazione di cui al medesimo comma secondo modalita' conformi alle previsioni del comma 8-octies ed in mancanza della comunicazione di cui al comma 8-novies, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo e fino all'avvenuta cancellazione rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al comma 8-septies.

8-undecies. Ai fini dei commi da 8-sexies a 8-terdecies non e' necessaria l'autentica notarile.

8-duodecies. Le disposizioni di cui ai commi da 8-sexies a 8-terdecies trovano applicazione a decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Dalla medesima data decorrono i termini di cui ai commi 8-septies e 8-novies per i mutui immobiliari estinti a decorrere dalla data di entrata in vigore della stessa legge di conversione e sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari statali incompatibili con le disposizioni di cui ai commi da 8-sexies a 8-undecies e le clausole in contrasto con le prescrizioni di cui ai commi da 8-sexies a 8-terdecies sono nulle e non comportano la nullita' del contratto.

8-terdecies. Per i mutui di cui ai commi da 8-sexies a 8-duodecies estinti prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto e la cui ipoteca non sia stata ancora cancellata alla medesima data, il termine di cui al comma 8-septies decorre dalla data della richiesta della quietanza da parte del debitore, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

8-quaterdecies. Le disposizioni di cui ai commi da 8-sexies a 8-terdecies del presente articolo e di cui agli articoli 7 e 8 trovano applicazione, nei casi e alle condizioni ivi previsti, anche per i finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti.

OMISSIS

8-vicies. Le disposizioni del presente decreto sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alle disposizioni del titolo V della parte seconda della Costituzione per le parti in cui prevedono forme di autonomia piu' ampie rispetto a quelle gia' attribuite.