



CIRCOLARE N. 5

PROT. n. 43543

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agenzia

OGGETTO: Cancellazione di ipoteche ex art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40. Primi chiarimenti operativi.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali, Sezioni staccate del Servizio di Pubblicità Immobiliare

Roma, 1° giugno 2007

FIRMA: Mario Picardi

N. pagine complessive: 8 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

1. PREMESSA

Come è noto, le disposizioni di cui all'art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, hanno introdotto nell'ordinamento norme di semplificazione del procedimento di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia dei mutui concessi da soggetti esercenti attività bancaria o finanziaria, nonché da enti di previdenza obbligatoria.

Si evidenzia, in primo luogo, che le suddette disposizioni si applicano esclusivamente con riferimento alle ipoteche iscritte a garanzia di obbligazioni derivanti da contratti di mutuo stipulati con i soggetti sopra menzionati, con esclusione quindi, a titolo esemplificativo, delle ipoteche iscritte a garanzia di obbligazioni derivanti da contratti diversi da quello di mutuo, ovvero a favore di creditori diversi da quelli specificatamente individuati nelle disposizioni di cui trattasi.

Per quanto attiene, inoltre, l'ambito "oggettivo" della nuova disciplina, occorre premettere che il procedimento di cancellazione di cui trattasi è applicabile unicamente alle "cancellazioni totali" e non anche alle restrizioni di ipoteca (ancorché

riferibili all'avvenuto adempimento da parte di soggetti obbligati per quote del mutuo originario).

Si precisa che, ai sensi del comma 8-duodecies dell'art. 13 del decreto legge n. 7/2007, le disposizioni in esame trovano applicazione dal sessantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge e quindi dal 2 giugno 2007.

Le disposizioni di semplificazione di cui al decreto legge n. 7/2007 si applicano, ai sensi del successivo comma 8-terdecies, anche ai mutui estinti prima della data di entrata in vigore della legge di conversione dello stesso.

2. PROCEDIMENTO FINALIZZATO ALLA CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE

L'Agenzia ha provveduto a dare attuazione alle disposizioni di cui all'art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, con due distinti provvedimenti, entrambi pubblicati nella Gazzetta Ufficiale, Serie generale n. 123 del 29 maggio 2007.

Con il provvedimento 25 maggio 2007 – emanato dal Direttore dell'Agenzia del Territorio ai sensi del comma 8-octies dell'art. 13 del decreto legge n. 7/2007 – sono state disciplinate le modalità di trasmissione ai Servizi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici Provinciali, a cura dei creditori individuati dal comma 8-sexies e 8-quaterdecies dello stesso art. 13, o da soggetti da questi addetti o preposti, della comunicazione attestante l'avvenuta estinzione dell'obbligazione.

Le modalità di trasmissione sono state determinate in modo da garantire la provenienza della comunicazione di cui trattasi dal creditore o da soggetti da questi addetti o preposti a qualsiasi titolo.

Il provvedimento 25 maggio 2007 ha previsto l'invio della comunicazione di cui trattasi con modalità telematiche, in regime di facoltatività, a partire dal 15 ottobre 2007, rimandando ad un successivo provvedimento, da emanarsi entro il 30

settembre 2007, la definizione delle procedure e delle specifiche tecniche nonché la fissazione della data dalla quale la trasmissione telematica verrà resa obbligatoria.

In fase di prima applicazione, la trasmissione delle comunicazioni avverrà su supporto informatico con sottoscrizione dei relativi file con firma digitale. Peraltro, per venire incontro alle difficoltà di adeguamento tecnico-organizzativo segnalate da Associazione rappresentativa degli operatori interessati, ai soggetti che comunichino l'impossibilità tecnica a redigere le comunicazioni con le modalità testè illustrate è consentita, fino alla data del 4 luglio 2007, la presentazione delle stesse in forma cartacea.

Al provvedimento 25 maggio 2007 sono allegati i modelli da utilizzare per l'invio delle comunicazioni in parola, sia su supporto informatico che in forma cartacea, nel sopradescritto periodo transitorio.

Con decreto interdirigenziale 23 maggio 2007 - emanato, ai sensi dell'art. 19, comma 1, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di concerto con il Capo del Dipartimento per gli Affari di Giustizia del Ministero della Giustizia - è stato istituito un nuovo registro afferente i servizi ipotecari, contenente le informazioni inerenti le comunicazioni di cui al comma 8-septies dell'art. 13 del decreto legge n. 7/2007, meglio precisate all'art. 1, comma 3, del decreto interdirigenziale sopra citato.

La tenuta e l'aggiornamento del suddetto registro delle comunicazioni avviene attraverso procedure informatiche. Peraltro, nelle more della costituzione del registro delle comunicazioni su supporti informatici, secondo le regole tecniche di cui all'articolo 71 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, il registro stesso è costituito dalla raccolta degli elenchi giornalieri ottenuti a stampa dai dati acquisiti sugli archivi informatici, debitamente sottoscritti dal Responsabile del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Parimenti, nel periodo transitorio, le comunicazioni pervenute su supporto informatico saranno stampate in ufficio ed inserite in appositi volumi, previa verifica della firma digitale e attestazione di conformità del documento stampato all'originale da parte del Conservatore.

3. CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE

Ai sensi dell'art. 13, comma 8-decies, del decreto legge n. 7/2007, decorso il termine di trenta giorni dalla estinzione dell'obbligazione, attestata dalla comunicazione del creditore, il Conservatore – accertata la trasmissione della comunicazione stessa secondo le modalità previste dal provvedimento direttoriale 25 maggio 2007 nonché l'assenza di una comunicazione di permanenza dell'ipoteca – procede, entro il giorno successivo, alla cancellazione dell'ipoteca.

Al riguardo si osserva che i commi 8-sexies e seguenti dell'art. 13 del decreto legge n. 7/2007, introdotti dalla legge di conversione n. 40/2007, al di là delle espressioni utilizzate, hanno introdotto una nuova ipotesi di perenzione delle ipoteche in argomento: una perenzione correlata all'avvenuta estinzione dell'obbligazione. La situazione delinea una ipotesi di perenzione legale alternativa, "in deroga all'art. 2847 del codice civile", rispetto a quella "ordinaria" prevista dallo stesso articolo del codice civile che si compie con il decorso del ventennio dalla data di iscrizione (in difetto, ovviamente, di rinnovazione).

Nel caso di specie, l'estinzione dell'obbligazione, oltre a determinare l'estinzione dell'ipoteca sotto il profilo sostanziale (cioè come garanzia reale dell'obbligazione), produce anche l'estinzione della sua efficacia come "iscrizione ipotecaria".

Così delineata la natura giuridica della nuova fattispecie estintiva introdotta dal decreto in esame, non v'è dubbio che il termine "cancellazione" rinvenibile nella seconda parte della disposizione sia da ritenere utilizzato secondo una accezione diversa, quanto agli aspetti procedurali, da quella attribuita nell'ambito del sistema di pubblicità immobiliare vigente.

Le considerazioni sopra formulate portano, quindi, ad attribuire alla "cancellazione" in esame funzione di pubblicità notizia, con cui viene resa conoscibile nei confronti dei terzi l'estinzione o, comunque, l'avvenuta perenzione "speciale" introdotta dallo stesso decreto (ciò anche per evitare che il permanere dell'ipoteca, sebbene non più afflittiva, rappresenti comunque un elemento di disturbo per la corretta circolazione dei beni immobili).

Pertanto, il nuovo procedimento non comporta la redazione di una nota e si esaurisce esclusivamente con gli adempimenti prescritti dal decreto interdirigenziale 23 maggio 2007. Parimenti, esso non contempla, in via meramente esemplificativa, l'effettuazione della materiale annotazione a margine dell'ipoteca, prevista dall'art. 2886, comma 2, del codice civile, che ha perso la sua efficacia precettiva per la fattispecie in esame anche per effetto dell'art. 13, comma 8-duodecies, del decreto legge n. 7/2007; il procedimento si conclude, quindi, con gli adempimenti prescritti dall'art. 3, comma 1, del decreto interdirigenziale 23 maggio 2007 mediante l'annotazione a margine nell'elenco in cui risulta registrata la corrispondente comunicazione della quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione.

Quanto agli aspetti fiscali, si evidenzia che la cancellazione, della quale trattasi, non è assoggettata al pagamento di tributi.

Tale conclusione si fonda sulla considerazione che la cancellazione avviene d'ufficio ed indipendentemente dalla redazione di un'apposita domanda di annotazione in quanto riferita ad un'ipoteca che ha già perso anche la sua efficacia pubblicitaria. Quello del Conservatore è pertanto un atto dovuto da effettuarsi d'ufficio, derivante da un obbligo imposto per legge.

Poiché, peraltro, tale cancellazione d'ufficio avviene, in realtà, nell'interesse del corretto funzionamento del sistema di pubblicità immobiliare - rinvenibile nell'adeguamento dei registri immobiliari al reale stato di fatto, in modo da assicurare la conoscibilità dell'intervenuta perenzione legale anticipata dell'ipoteca - si ritiene assorbente la considerazione che tale interesse, in quanto assimilabile all' "interesse dello Stato" cui fanno riferimento sia l'art. 1 che l'art. 19 del decreto legislativo n. 347/1990, legittimi la non imponibilità dell'annotazione di cui trattasi.

Quanto sopra anche in coerenza con la previsione dell'art. 13, comma 8-septies, del decreto legge n. 7/2007, il quale esclude oneri per il debitore.

4. MODALITA' DI ISPEZIONE E CERTIFICAZIONE DEL NUOVO REGISTRO DI CUI AL DECRETO INTERDIRIGENZIALE 23 MAGGIO 2007.

La conoscibilità delle comunicazioni inerenti le quietanze attestanti la data di estinzione dell'obbligazione, nonché la conoscibilità dell'avvenuta cancellazione delle relative ipoteche sarà assicurata – a seguito dell'adeguamento dei sistemi informatici – attraverso il servizio informatizzato di "ispezione ipotecaria", anche per via telematica. Le informazioni inerenti l'esistenza di comunicazioni e di conseguenti cancellazioni nell'apposito registro verranno infatti evidenziate nell'elenco sintetico delle formalità, rilasciato a seguito di una ricerca nominativa, per immobile, o incrociata, nonché nella ispezione per nota, di seguito alla iscrizione cui sono riferite.

Fino al momento in cui le informazioni stesse saranno rese disponibili attraverso il servizio informatizzato di "ispezione ipotecaria", è consentita l'ispezione gratuita del registro cartaceo e l'utilizzo, anch'esso gratuito, di una apposita funzione informatica di interrogazione presso ogni Ufficio Provinciale e Sezione staccata di Pubblicità immobiliare, che consentirà di conoscere, attraverso l'inserimento degli estremi di una formalità di iscrizione, se esiste una comunicazione che la riguarda e se la formalità è stata o meno cancellata con le nuove modalità recentemente introdotte.

In coerenza con le previsioni dell'articolo 2673 del codice civile, potrà essere rilasciata, a richiesta, la certificazione delle risultanze del registro relative ad una determinata iscrizione ipotecaria, applicando l'importo previsto al punto 5.3.1 della tabella delle tasse ipotecarie e la relativa imposta di bollo, sulla richiesta e sulla certificazione ovvero copia conforme delle comunicazioni in parola.

5. COMMA 8-NOVIES DELL'ART. 13 DEL DECRETO LEGGE N. 7/2007. PERMANENZA DELL'IPOTECA

Il comma 8-novies dell'art. 13 del decreto legge n. 7/2007 prevede, come è noto, che *"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 modalità 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".

In sintesi, in presenza di giustificati motivi, secondo quanto previsto dalla stessa disposizione, il creditore comunica al Conservatore la permanenza dell'ipoteca stessa.

Tale comunicazione, in virtù di quanto espressamente previsto dalla disposizione in esame, deve essere effettuata con le modalità previste per la rinnovazione dell'ipoteca e pertanto tramite la presentazione di una apposita nota.

Attesa la testuale previsione normativa – *"...procede all'annotazione in margine all'iscrizione dell'ipoteca ..."* - tale nota assumerà la forma della domanda di annotazione. Per ciò che attiene le modalità di compilazione della nota (rectius: domanda), si ritiene che per la corretta rappresentazione della fattispecie in esame sia da utilizzare la dicitura "Permanenza dell'ipoteca ex art. 13, comma 8-novies, del D.L. n. 7/2007", con il codice generico 800.

Si ritiene peraltro opportuno precisare che nel quadro "D" della domanda di annotazione il creditore dovrà dichiarare che sussistono giustificate ragioni creditorie per il mantenimento dell'ipoteca.

Si rammenta inoltre che, ai sensi del combinato disposto del comma 8-novies citato e dell'articolo 2850, secondo comma, del codice civile, alla domanda di annotazione è sufficiente allegare copia della nota di iscrizione originaria.

Poiché il comma 8-novies in esame, pur disponendo che l'annotazione debba essere eseguita entro il giorno successivo alla sua presentazione, prevede che, fino a tale momento, la relativa comunicazione debba essere resa conoscibile ai terzi, i dipendenti uffici provvederanno all'esecuzione della formalità nello stesso giorno della presentazione della domanda di annotazione.



La formalità di annotazione è soggetta al pagamento delle imposte previste dall'art. 14 della Tariffa delle imposte ipotecarie oltre alle tasse ipotecarie ed all'imposta di bollo nella misura dovuta.

Dell'avvenuta presentazione della domanda di annotazione il Conservatore fornisce menzione nel registro delle comunicazioni, come espressamente stabilito dall'art. 3, comma 2, del decreto interdirigenziale 23 maggio 2007, ove riferita ad un'ipoteca per la quale fosse già stata trasmessa la comunicazione attestante la quietanza.

I Servizi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici Provinciali sono chiamati al puntuale rispetto delle indicazioni impartite con la presente circolare e le Direzioni Regionali a verificarne la loro applicazione.

(fine)