

Roma, 11 maggio 2010

Prot. N. 14152.10/GST/gp

- ALLE FEDERAZIONI REGIONALI
- ALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI
- ALLE ASSOCIAZIONI DI SETTORE
- AGLI ENTI E SOCIETA' ADERENTI
- ALLE DELEGAZIONI CONFEDERALI

e, p.c.,

- ALLE DELEGAZIONI DELLE
ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Loro sedi

CANCELLAZIONE SEMPLIFICATA DELL'IPOTECA

Com'è noto, il decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, ha introdotto nel nostro ordinamento una **semplificazione del procedimento di cancellazione dell'ipoteca per i mutui immobiliari** allorché il creditore sia un soggetto esercente attività bancaria o finanziaria oppure un ente di previdenza obbligatoria.

In particolare, l'art. 13, comma 8-*sexies*, del predetto provvedimento ha stabilito che l'ipoteca "si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita" e, in applicazione di tale disposizione, il successivo comma 8-*decies* ha previsto che il Conservatore dei registri immobiliari, decorso il termine di trenta giorni dalla comunicazione da parte del creditore dell'avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita, proceda alla "cancellazione" dell'ipoteca.

Senonché l'Agenzia del territorio, con circolare n. 5 del 1° giugno 2007, ha riconosciuto alla "cancellazione" di cui trattasi **mera funzione di "pubblicità notizia"**, avendo, questa, come unico effetto, quello di portare a conoscenza dei terzi la predetta comunicazione di avvenuta estinzione dell'obbligazione. E nello stesso senso si sono pronunciati anche il Tribunale di Roma, il 4 giugno 2009, e il Tribunale di Bologna, il 1° dicembre 2009.

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETA' EDILIZIA

00187 ROMA – Via Borgognona, 47 – Tel. 06/679.34.89 (r.a.) - 06.699.42.495 (r.a.) – Fax 06/679.34.47 – 679.60.51

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Tale conclusione ha l'effetto di rendere, all'evidenza, la cancellazione semplificata inidonea ad estinguere definitivamente l'ipoteca, in ciò differenziandola dalla cancellazione ordinaria, vale a dire da quella prevista e disciplinata dall'art. 2886, secondo comma del codice civile, la quale, configurandosi ai sensi dell'art. 2878, primo comma, n. 1, c.c. come una autonoma causa di estinzione di questa formalità, ulteriore rispetto all'estinzione dell'obbligazione garantita, ha invece efficacia costitutiva.

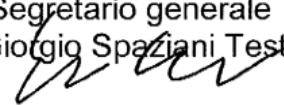
Conseguenza di tutto questo è che, in applicazione dell'art. 2881 c.c., la cancellazione semplificata non impedisce la reviviscenza dell'ipoteca in caso di inefficacia originaria o sopravvenuta del pagamento per qualsiasi causa (revocatoria, errore nei conteggi o altro). Del pari, dalla citata funzione di "pubblicità notizia" deriva anche che, in caso di cancellazione semplificata menzionata nei registri immobiliari in data anteriore all'annotazione della surrogazione, al nuovo creditore ipotecario surrogato non sia possibile – ai sensi dell'art. 2879, secondo comma, c.c. – opporre tale formalità semplificata.

E' evidente dunque, per quanto sopra esposto, come il procedimento di cancellazione in parola non dia alcuna garanzia, recando seri pregiudizi alla sicurezza delle transazioni e alla tutela dell'affidamento dei terzi; terzi per i quali, quindi, si impone – onde avere certezza in ordine all'inesistenza dell'ipoteca – di ottenere la cancellazione dell'ipoteca stessa con il sistema ordinario previsto dal codice civile (sistema che unico tutela effettivamente gli stessi contro eventuali reviviscenze di una ipoteca ritenuta – erroneamente – estinta).

Nell'invitare le Associazioni territoriali ad informare i soci della descritta situazione, si segnala che la Confedilizia è intervenuta nelle sedi competenti perché vengano assunti i necessari provvedimenti, anche di natura legislativa, per ovviare all'inconveniente.

Ringraziando per la collaborazione, si resta a disposizione e si porgono distinti saluti.

Il Segretario generale
(avv. Giorgio Spaziani Testa)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Spaziani Testa", is written over the typed name of the general secretary.

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETA' EDILIZIA

00187 ROMA – Via Borgognona, 47 – Tel. 06/679.34.89 (r.a.) - 06.699.42.495 (r.a.) – Fax 06/679.34.47 – 679.60.51

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu