

## Reclamo avverso il rifiuto della cancellazione di ipoteca dopo il Bersani

Ultimo aggiornamento domenica 22 novembre 2009

Il Conservatore dei Registri Immobiliari di Venezia ha opposto rifiuto alla cancellazione di un'ipoteca in forza di atto notarile, in quanto si trattava di ipoteca già cancellata con il sistema semplificato "Bersani".

Si pubblica qui la bozza del ricorso avverso tale rifiuto, ricorso in procinto di presentazione al Tribunale di Venezia.

Dalla lettura si potranno capire le differenze tra la cancellazione "notarile" e la cancellazione "Bersani", ribadite tra l'altro in una recente sentenza del Tribunale di Roma.

Notaio Valeria Terracina

All'onorevole Tribunale di Venezia

OGGETTO: reclamo ex art. 2888 c.c. e art. 113 disp. att. c.c. contro il rifiuto di annotazione di cancellazione ipotecaria da parte dell'Agenzia del Territorio \_ Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia

La sottoscritta Dott. Valeria Terracina, notaio in San Donà di Piave (VE), con studio ivi in Corso Silvio Trentin 130, espone quanto segue:

- con atto autentificato dal notaio sottoscritto in data repertorio n. , che si allega al presente atto sotto la lettera "A", la Banca , a fronte della contestuale estinzione del relativo mutuo, prestava consenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta in data ... n....., a carico della società.....su un immobile ad uso ufficio.....;

- l'immobile cauzionale, non appena ricevuto l'atto di assenso alla cancellazione ipotecaria, era stato venduto con mio atto immediatamente successivo (che qui si allega sotto la lettera "B") ad una società di leasing: si precisa che trattasi di atti collegati in quanto il prezzo di vendita costituiva la provvista per pagare il debito ipotecario residuo e consentire così la cancellazione di ipoteca;

- che la società di leasing acquirente aveva richiesto espressamente, come condizione per addivenire all'acquisto, che la cancellazione dell'ipoteca avvenisse con atto notarile e secondo la modalità tradizionale prevista dal codice civile, in quanto, tra l'altro, il venditore è soggetto fallibile;

- che la richiesta di procedere all'annotamento del proprio atto di cancellazione, presentata dal sottoscritto Notaio, veniva respinta dal Conservatore, prima informalmente, poi, a seguito del rinvio da parte del notaio, mediante rifiuto con provvedimento in data....., che qui si allega in copia fotostatica sotto la lettera "C", con la motivazione che l'ipoteca era già stata cancellata secondo il procedimento semplificato "Bersani".

Tanto esposto, il sottoscritto Notaio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2888 c.c. e dell'articolo 113 disp.att. c.c. propone

### RECLAMO

avverso il provvedimento di rifiuto del Conservatore, con le seguenti

### MOTIVAZIONI

A) La cancellazione "semplificata" è mera pubblicità notizia e non ha l'effetto di estinguere l'iscrizione ipotecaria

Il Cosidetto decreto "Bersani bis" (D.L. 7/2007 convertito nella legge 40/2007) ha introdotto, all'articolo 13, nuove disposizioni in materia di estinzione delle ipoteche concesse da Banche, società finanziarie o enti di previdenza; il comma 8 sexies dell'articolo 13 prevede infatti che "ai fini dell'articolo 2878 c.c.... l'ipoteca ... si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita";

Con decreto interdirigenziale del 23 maggio 2007, entrato in vigore il 2 giugno 2007, è stato istituito, presso il servizio di pubblicità immobiliare di ciascun Ufficio dell'Agenzia del Territorio, il "Registro delle Comunicazioni", con la dichiarata funzione di dare pratica attuazione alla "cancellazione semplificata" dell'ipoteca.

In esso debbono essere inserite, tra l'altro, le annotazioni di cancellazione "semplificata" dell'ipoteca, che vanno quindi effettuate su questo speciale registro anzichè, come dispone il codice civile, a margine della nota di iscrizione ipotecaria.

Questo "registro delle comunicazioni" è di creazione unicamente amministrativa, in quanto nella legge non vi è alcun cenno alla sua istituzione, nè una delega in tal senso.

E' noto che la cancellazione prevista dal codice civile (vale a dire con annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria) ha efficacia costitutiva, avendo come effetto l'estinzione dell'iscrizione ipotecaria, indipendentemente dalla sorte dell'obbligazione garantita.

Tale effetto non si produce, con tutta evidenza, nel caso di "cancellazione semplificata" eseguita nel "registro delle comunicazioni". Infatti, la stessa circolare n. 5 del 1 giugno 2007 dell'Agenzia del Territorio, che qui si allega in copia sotto la lettera "D", qualifica espressamente tale "cancellazione semplificata" come mera "pubblicità notizia", con lo scopo di evitare che "il permanere dell'ipoteca, sebbene non più afflittiva, rappresenti comunque un elemento di disturbo per la corretta circolazione dei beni immobili".

Si può quindi affermare che la nuova normativa abbia introdotto un sistema di conoscibilità legale di estinzione dell'obbligazione garantita, e conseguentemente, ai sensi dell'art. 2878 n. 3, di estinzione dell'obbligazione.

E' infatti pacifico che la "cancellazione semplificata" eseguita nel "registro delle comunicazioni" non abbia, di per sè, alcun effetto estintivo dell'iscrizione ipotecaria.

B) la cancellazione semplificata non impedisce la riviviscenza dell'ipoteca

Come è noto, l'articolo 2881 cc prevede che, se l'ipoteca non sia stata cancellata (con il sistema tradizionale!), qualora la causa estintiva dell'obbligazione venga meno (perchè è nulla, revocata, non sussiste ecc.) il creditore non ha bisogno di procedere a nuova iscrizione, perchè l'ipoteca "rivive", vale a dire il creditore mantiene la garanzia con l'originario grado ipotecario.

Al contrario, se l'ipoteca è stata cancellata (sempre con la procedura del c.c.), il venir meno della causa estintiva dell'obbligazione non può in alcun modo far rivivere l'ipoteca; questo perchè la cancellazione "tradizionale" ha effetto estintivo sull'iscrizione ipotecaria, indipendentemente dall'estinzione dell'obbligazione e dalle sue vicende.

Invece, come sopra visto, la "cancellazione semplificata" è una pubblicità notizia senza effetto estintivo; infatti con la cancellazione "Bersani" l'effetto estintivo è ricollegato all'estinzione dell'obbligazione, quindi risente delle sue vicende. Pertanto in caso di venir meno della causa estintiva dell'obbligazione, l'ipoteca potrebbe rivivere!

Nel caso in oggetto vi è un grave elemento di rischio, in quanto il debitore - venditore è un soggetto fallibile, e l'estinzione dell'obbligazione è avvenuta soltanto un mese fa; pertanto esiste il rischio potenziale di un'azione revocatoria del pagamento che ha estinto il mutuo.

Di ciò si è resa conto la società di leasing - acquirente, la quale ha infatti posto come condizione dell'operazione che la cancellazione avvenisse tradizionalmente con atto di notaio.

Tutto ciò riveste il presente reclamo di particolare urgenza, non solo per il rischio oggettivo derivante da un'eventuale revocatoria, ma anche perchè il soggetto utilizzatore (cioè il soggetto locatario del leasing) potrebbe avere difficoltà con il leasing acquirente - concedente, non avendo ottenuto la cancellazione tradizionale che era posta come condizione per l'acquisto.

La sentenza del Tribunale di Roma

Le opinioni qui espresse sono state condivise dal Tribunale di Roma, con sentenza della V Sezione in data 22 maggio 2005, depositata il 1 giugno 2009, (che qui si allega in copia sotto la lettera "E"), che si è pronunciato su un caso identico a quello in esame, accogliendo il reclamo del notaio avverso il rifiuto del Conservatore.

Anche in quell'occasione, infatti, era stato formalizzato il rifiuto di procedere all'annotazione di un atto di assenso alla cancellazione di ipoteca, in quanto la stessa era già stata "cancellata" con il procedimento semplificato introdotto dal D.l. 7/2007.

Nella sentenza, il Tribunale non solo ribadisce l'efficacia di mera pubblicità notizia ricollegabile alla cancellazione semplificata "Bersani", ma sottolinea la differenza di effetti tra annotazione di cancellazione (tradizionale), da un lato, e, dall'altro, l'adeguamento dei registri immobiliari volto ad assicurare la conoscibilità dell'intervenuta estinzione, introdotto con il "registro comunicazioni".

Ma vi è di più: il Tribunale afferma testualmente che "l'interpretazione data dall'Agenzia del Territorio alla novella appare riduttiva, non giustificata dal tenore letterale della previsione richiamata e tale da vanificare la finalità perseguita dal legislatore di semplificazione del procedimento di cancellazione delle ipoteche per mutui immobiliari";

con ciò ritenendo di "bocciare", in buona sostanza, il sistema del "Registro delle comunicazioni", in quanto introdotto in via meramente interpretativa e amministrativa e senza solido fondamento nella legge.

Il rifiuto immotivato

Si rappresenta, infine, che il rifiuto del Conservatore all'annotamento appare immotivato perchè non fondato su alcuna disposizione di legge, nè su vizi del titolo o della nota.

Ad abundantiam, si aggiunga che anche nel caso di ipoteche perente per decorso dei vent'anni dall'iscrizione e mancata rinnovazione nei termini, è sempre possibile chiedere ed ottenere la cancellazione o radiazione dell'ipoteca.

Ciò è assolutamente pacifico, (anche se è altrettanto pacifico che il ventennio estingue le iscrizioni ipotecarie) in quanto si riconosce che le parti coinvolte possano avere comunque un interesse alla radiazione delle ipoteche perente.

A maggior ragione dunque il Conservatore non può rifiutare l'annotamento di cancellazione in un caso come quello della avvenuta "cancellazione semplificata", che la stessa Agenzia del Territorio, nella sua circolare, definisce mera "pubblicità notizia"!

Tanto premesso, il sottoscritto notaio  
CHIEDE

che codesto Onorevole Tribunale, in accoglimento del presente reclamo,

ORDINI

al Conservatore dei Registri Immobiliari di Venezia di annotare di cancellazione , ai sensi dell'articolo 2882 c.c., l'ipoteca iscritta presso, in forza dell'atto di assenso a cancellazione autenticato dal sottoscritto Notaio in data.. n, rep. registrato a....

Si chiede con clausola esecutiva.

Copia del presente reclamo viene notificata all'agenzia del Territorio\_ Ufficio Provinciale di Venezia. Servizio di Pubblicità Immobiliare nella persomna del Direttore dell'ufficio provinciale sig. Gregio

San Donà di Piave \_\_, \_\_, 2009

Notaio Valeria Terracina