

D.ssa Alessandra Brambilla

NOTAIO

Via dei Bossi n°3 - 20121 MILANO
Tel. 02 86462008 - 02 86460695 r.a. Fax 02 8693486
E-mail: abrambilla@notariato.it
Web: www.notaiobrambilla.it

DECRETO LEGGE 141/2010

IL NOTAIO TORNA A CHIUDERE L'IPOTECA

A partire dal 2 gennaio 2011 la cancellazione "semplificata" delle ipoteche (senza necessità di atto notarile) sarà limitata alle ipoteche iscritte a garanzia di mutui "fondiari": è la conseguenza della rivisitazione di questa materia operata prima con il Decreto Legislativo n. 141/2010 sul credito al consumo e poi con il Decreto correttivo n. 218/2010.

La semplificazione della cancellazione delle ipoteche venne introdotta con il D.L. n. 7/2007 (Decreto Bersani), il quale disponeva che l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da un qualsiasi "contratto di mutuo", che fosse concesso da un soggetto esercente attività bancaria o finanziaria, si estingueva automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita.

Era sufficiente, cioè, che la banca creditrice rilasciasse al debitore la quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione per poi trasmettere la relativa comunicazione, entro 30 giorni, alla conservatoria dei registri immobiliari la quale, a sua volta, provvedeva automaticamente alla formale cancellazione dell'ipoteca.

Ora, con il Decreto Legislativo n. 141/10, la cancellazione ipotecaria semplificata è stata inserita nell'articolo 40-bis del TUB (Decreto Legislativo n. 385/93). Ma proprio qui sorge un problema, in quanto l'articolo 40-bis è collocato nella sezione I del Capo VI del Titolo II, intitolata «Credito fondiario e alle opere pubbliche» e questa collocazione non può non essere influente sull'interpretazione della norma e del suo perimetro applicativo.

Pertanto, per le estinzioni di mutui non fondiari, dal 2 gennaio 2011 in avanti le Conservatorie dovranno rifiutare la richiesta di cancellazione che non sia formulata con apposito atto notarile.

Milano, 10 gennaio 2011