

NOVITA' IN MATERIA DI CANCELLAZIONI DI IPOTECHE E DI MUTUI (Settembre 2007)

Il secondo Decreto sulle cosiddette “liberalizzazioni”, il D.L. 31 Gennaio 2007 n. 7 convertito con Legge del 2 Aprile 2007 n. 40, ha introdotto importanti innovazioni in materia di cancellazioni ipotecarie e di rinegoziazione di mutui.

CANCELLAZIONI IPOTECARIE

La novità si inserisce in un contesto legislativo nel quale la cancellazione della garanzia ipotecaria in seguito all'estinzione del debito garantito, non era stata prevista dal legislatore del Codice Civile, come automatica, ma doveva, invece, essere espressamente autorizzata dal creditore, titolare della garanzia stessa. In tale situazione legislativa, da molti era stata ravvisata la necessità di introdurre un legame più automatico tra il momento dell'estinzione del debito e quello dell'estinzione della garanzia.

Il Decreto sopra citato, ha cercato proprio di evitare l'esposta “macchinosità”, introducendo il principio dell'estinzione automatica delle ipoteche accese a garanzia di mutui concessi da Banche o Finanziarie, nel momento in cui il relativo debito sia estinto.

Tale principio, tuttavia, è corredato da una disciplina che, ad avviso dello scrivente, rischia di introdurre nuovi elementi di “farraginosità”. L'ente finanziatore, infatti, ha l'obbligo di comunicare entro 30 giorni, alla Conservatoria dei Registri immobiliari competente, l'avvenuta estinzione dell'ipoteca a seguito del pagamento del mutuo o, in alternativa, la permanenza della garanzia nell'ipotesi di sussistenza di giustificati motivi. Decorsi trenta giorni dalla data, di estinzione dell'ipoteca, dichiarata dall'istituto creditore, il Conservatore dell'Ufficio procede d'ufficio all'annotazione della cancellazione, dopo aver accertato la provenienza delle comunicazioni bancarie da soggetti a ciò abilitati.

Di fronte a tale disciplina, riportata sinteticamente nei suoi passaggi essenziali, non può non apparire evidente come, il nuovo sistema introdotto, preveda inevitabilmente tempi che non possono risultare né immediati né rapidi.

La certezza, infatti, dell'effettiva cancellazione dell'ipoteca è raggiungibile, senza ombra di dubbio, solo dopo l'attesa di oltre trenta giorni dalla data indicata dalla Banca per l'avvenuta estinzione del debito. Prima di tale periodo, gli interessati potranno al massimo avere una quietanza dell'ente finanziatore che attesti l'estinzione dell'ipoteca, ma non potranno essere sicuri che il documento provenga realmente da chi è abilitato alla firma.

Appare, quindi, chiaro come il nuovo sistema introdotto potrà essere tranquillamente utilizzato da chi termina di pagare un mutuo senza avere alcuna fretta di cancellare la relativa ipoteca, mentre potrà creare qualche problema a chi, ad esempio, dovendo vendere casa, sottoscrive un preliminare impegnandosi a cancellare l'ipoteca sulla stessa gravante, magari con i soldi della caparra, prima della stipula dell'atto definitivo. Laddove, quindi, i tempi siano molto “stretti” non resterà che tornare al solito sistema, sempre valido ed efficace, del consenso alla cancellazione

autenticato da un notaio, che, comunque, presenta il grande ed innegabile vantaggio di dare vita ad un documento praticamente definitivo ed accettato da tutti prima della cancellazione formale dell'ipoteca dai registri immobiliari.

PORTABILITA' DEL MUTUO

La seconda novità introdotta è denominata “portabilità del mutuo”: con tale locuzione si vuole alludere al diritto del mutuatario di “spostare” il mutuo in essere dalla Banca originaria presso un altro istituto di credito, senza che la prima possa opporsi.

Il legislatore, inoltre, aggiunge che l'atto di surrogazione (col quale si attua lo spostamento in oggetto) dev'essere redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, prevedendo qualche snellimento procedurale per il relativo annotamento negli Uffici.

In sintesi, la pratica di trasferimento del mutuo introdotta dal decreto Bersani, è certamente favorita rispetto al passato, in quanto la Banca originaria non può più opporsi alla richiesta del mutuatario che scelga la Banca concorrente, ma non può dirsi che introduca novità procedurali molto rilevanti, in quanto è sempre necessaria l'assistenza del Notaio al fine del controllo sul nuovo mutuo che di fatto si va a contrarre, anche se tale professionista viene un in parte facilitato nelle formalità di deposito dell'atto presso gli uffici competenti.