



CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI
PRESSO MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Prot. n. 7422

22 AGO 2007

00187 Roma.....
VIA BARBERINI, 68 - C.F. 80053430585
Tel. +39 06.42.03.161 - Fax +39 06.481.40.26
Url: <http://www.cng.it> E-Mail: cng@cng.it

Serv. **CT** Area **1/4**

Rifer del

Allegati come da testo

Oggetto: Circolare n. 11 del 20 agosto 2007
dell'Agencia del Territorio - Invio

Ai Signori Presidenti
dei Consigli dei Collegi dei Geometri

Ai Signori Presidenti
dei Comitato Regionali dei Geometri

Ai Signori
Consiglieri Nazionali

Al Geom. Fausto SAVOLDI
Presidente Cassa Italiana Assistenza e
Previdenza Geometri Liberi Professionisti

LORO SEDI

Allegato alla presente si trasmette la circolare n. 11 del 20 agosto 2007, emanata dall'Agencia del Territorio avente per oggetto: "Art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies del decreto legge n. 7/2007, convertito con modificazioni dalla legge n. 40/2007 - Cancellazione di ipoteca iscritta a garanzia di cambiali - Problematiche interpretative".

Con i migliori saluti.

IL PRESIDENTE

(Geom. Piero Panunzi)

6



CIRCOLARE N. 11/2007

PROT. n. 62804

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agenzia

OGGETTO: Art. 13, commi da 8-*sexies* a 8-*quaterdecies* del decreto legge n. 7/2007, convertito con modificazioni dalla legge n. 40/2007 - Cancellazione di ipoteca iscritta a garanzia di cambiali - Problematiche interpretative

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

Roma, 20 agosto 2007

FIRMA: per Mario Picardi
Carlo Cannafoglia

N. pagine complessive: 6

- L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

1. Premessa e contesto normativo di riferimento

Sono pervenute a questa Agenzia richieste di chiarimenti in merito all'applicabilità del procedimento "semplificato" di cancellazione delle ipoteche previsto dall'art. 13, commi da 8-*sexies* a 8-*quaterdecies* del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, nell'ipotesi di ipoteche iscritte a garanzia di mutui, annotate su titoli cambiari contestualmente emessi.

Al fine di inquadrare correttamente la questione, appare opportuno premettere una pur sommaria ricognizione del quadro normativo civilistico di riferimento.

Come noto, l'articolo 2831 del codice civile dispone che le obbligazioni risultanti dai titoli all'ordine o al portatore possono essere garantite con ipoteca e che per i titoli all'ordine - come nella casistica segnalata - l'ipoteca è iscritta a favore dell'attuale possessore del titolo e si trasmette ai successivi possessori senza necessità dell'annotazione di cui all'articolo 2843 del codice civile. Nell'ipotesi in cui l'obbligazione garantita risulti da titoli all'ordine, l'iscrizione dell'ipoteca è annotata, a cura del conservatore, a margine del titolo stesso (cfr. art. 2839 cod. civ.).

L'articolo 1995 cod. civ. dispone che il trasferimento del titolo di credito comprende anche i diritti accessori ad esso inerenti; per quanto riguarda specificatamente i titoli



all'ordine, l'articolo 2011 cod. civ. prevede che detto trasferimento avvenga mediante girata. Per ciò che attiene in particolare la cambiale, analoga previsione è contenuta nell'articolo 18, comma primo, del regio decreto 14 dicembre 1933, n. 1669 (legge cambiaria).

Dalle disposizioni sopra richiamate, dunque, discende che se l'ipoteca costituita a garanzia di cambiali viene annotata sui titoli medesimi, con la "girata" del titolo si produce anche il trasferimento della garanzia ipotecaria, in quanto accessorio del credito cartolare (cfr. in tal senso, fra le altre, Cass. n. 2754/78 e n. 15111/2001); da ciò consegue, come inevitabile corollario, che il possessore del titolo in base ad una serie continua di girate è legittimato a far valere, sulla base della sola cambiale ipotecaria, non soltanto il credito, ma anche la relativa garanzia accessoria.

L'ipoteca, quindi, essendo incorporata al titolo e potendo circolare con esso, garantisce ogni singola obbligazione risultante dal titolo stesso, astraendosi dal rapporto sottostante che ha dato luogo alla sua emissione (cfr. in tal senso, *ex multis*, Cass. n. 11333/1995 e n. 16410/2003).

In altri termini, proprio in virtù dell'astrattezza dell'obbligazione cartolare rispetto al rapporto sottostante che ha dato luogo alla sua emissione, la garanzia ipotecaria che assiste il titolo potrebbe essere fatta valere anche nell'ambito di un rapporto diverso da quello originario, facendo in tal modo venir meno il collegamento fra la garanzia stessa e l'operazione finanziaria nel cui ambito le cambiali sono state emesse (nei casi oggetto di segnalazione, come si ripete, operazioni di mutuo).

Su tale specifico aspetto, peraltro, va rilevato l'oramai univoco e consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità. La Corte di Cassazione, infatti, sebbene con riferimento al profilo tributario - applicabilità o meno alle operazioni di cui trattasi del regime agevolativo disciplinato dall'art. 15 del D.P.R. 601/73 - ha più volte evidenziato come nell'ipotesi di garanzia ipotecaria incorporata, mediante annotazione, in un titolo cambiario destinato alla circolazione, la predetta agevolazione non può ritenersi applicabile, in quanto viene meno ogni collegamento tra la garanzia e l'operazione di finanziamento.



Nei termini sopra citati si è inoltre già espressa anche questa Agenzia che, su concorde parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, ha chiarito come *"...i caratteri di letteralità e astrattezza del titolo, nonché la sua capacità di circolazione, impediscono di configurare l'imprescindibile nesso di strumentalità tra la garanzia [incorporata nella cambiale] e l'operazione agevolata."* (cfr. Circolare n. 12/2002).

Peraltro, proprio in considerazione dei peculiari, accennati, effetti connessi alla incorporazione della garanzia ipotecaria in un titolo cambiario, il legislatore ha previsto, al fine di una più completa ed efficace tutela dell'affidamento dei terzi alle risultanze dei pubblici registri immobiliari, che l'atto con il quale è consentita la cancellazione dell'ipoteca costituita a garanzia di obbligazione risultante da un titolo all'ordine deve essere presentato unitamente al titolo medesimo, il quale viene restituito soltanto dopo che il Conservatore vi ha eseguito l'annotazione della avvenuta cancellazione (cfr. art. 2887 cod. civ.).

2. La cancellazione delle iscrizioni ipotecarie a garanzia di cambiali: inapplicabilità del procedimento semplificato previsto dall'art. 13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 7/2007

Come è noto, i commi 8-sexies e seguenti dell'art. 13 del decreto legge n. 7/2007, inseriti dalla legge di conversione n. 40/2007, nell'introdurre 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, hanno sostanzialmente previsto una nuova ipotesi di perenzione correlata all'avvenuta estinzione dell'obbligazione. La situazione delinea infatti, in ultima analisi, una ipotesi di perenzione "legale" alternativa - *"...in deroga all'art. 2847 del codice civile..."* - rispetto a quella ordinaria che si compie con il decorso del ventennio dalla data di iscrizione (in difetto, ovviamente, di rinnovazione).

In base a quanto previsto dalla disposizione in esame, dunque, 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".



In relazione alla portata e agli effetti del nuovo procedimento di cancellazione introdotto dal decreto in esame, questa Agenzia ha fornito i primi chiarimenti operativi con Circolare n. 5 del 1° giugno 2007.

In tale occasione, è stato, fra l'altro, osservato da un lato come il termine "cancellazione" rinvenibile nella seconda parte del comma 8-*decies* sia da ritenere utilizzato secondo una accezione diversa, quanto agli aspetti procedurali, da quella attribuita nell'ambito del sistema di pubblicità immobiliare vigente; dall'altro che tale peculiare ipotesi di "cancellazione" svolga, sostanzialmente, una 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 affittiva, rappresenti comunque un elemento di disturbo per la corretta circolazione dei beni immobili).

Nella richiamata Circolare, peraltro, è stato anche sottolineato come il nuovo procedimento, esaurendosi con gli adempimenti prescritti dal decreto interdirigenziale 23 maggio 2007, non comporti né la necessità di redigere una nota, né l'effettuazione della materiale annotazione a margine dell'ipoteca, prevista dall'art. 2886, comma 2, del codice civile.

Sulla base delle complessive valutazioni svolte sia sul piano civilistico generale che sulla natura del particolare procedimento disciplinato dal citato decreto interdirigenziale 23 maggio 2007, con cui è stata data attuazione alle disposizioni di cui ai commi da 8-*sexies* a 8-*terdecies* dell'articolo 13 del decreto legge 7/2007, la scrivente ritiene che detto particolare procedimento non possa trovare applicazione nelle ipotesi di estinzione di obbligazioni garantite da ipoteca iscritta sui titoli all'ordine.

Ed invero, la peculiare natura e la specifica pubblicità prevista per tali garanzie - annotazione a margine del titolo cartolare - non appare infatti compatibile con la procedura "semplificata" introdotta dal citato decreto legge 7/2007 per i "mutui ipotecari" e la peculiare natura della "cancellazione" ad essa correlata (pubblicità notizia).



Tale ultima disciplina, che trova la sua *ratio*, come accennato, nella "automatica" estinzione dell'ipoteca correlata all'avvenuta estinzione dell'obbligazione derivante dal contratto di mutuo, non sembra possa incidere in senso derogatorio sulla portata delle specifiche disposizioni contenute nel codice civile, (segnatamente l'art. 2887 cod. civ.), i cui effetti sono preordinati ad assicurare, nella peculiare fattispecie rappresentata dalla ipoteca iscritta a garanzia di titoli all'ordine, la più ampia tutela nei confronti dei terzi.

La fattispecie di cui trattasi appare infatti caratterizzata da una connotazione del tutto atipica, rinvenibile, come accennato, nell'idoneità alla circolazione cambiaria degli effetti e quindi nella possibilità - riconosciuta dal sistema - di individuare il credito garantito ipotecariamente con riferimento al solo titolo cartolare.

In tale prospettiva, astraendosi la garanzia ipotecaria dal rapporto sottostante che ha dato titolo all'emissione, l'estinzione dell'ipoteca non può che conseguire all'estinzione dell'obbligazione cambiaria (cioè al pagamento delle cambiali); ciò comporta ulteriormente che la pubblicità dell'evento "estinzione della garanzia ipotecaria" debba avvenire, necessariamente, attraverso le forme con cui la medesima garanzia è stata originariamente costituita (cioè mediante annotazione della avvenuta cancellazione sui titoli, secondo il rigoroso procedimento espressamente delineato dall'art. 2887 cod. civ.).

E ciò - si sottolinea - anche al fine di evitare il pericolo connesso alla circolazione, a scopo fraudolento, di un titolo cambiario solo apparentemente assistito da garanzia ipotecaria.

Né si ritiene valorizzabile, in senso difforme, la valenza latamente cautelare che la prassi contrattuale talora assegna alle cambiali - di cui viene richiesta l'annotazione ai sensi dell'art. 2839 cod. civ. - emesse a fronte di operazioni di finanziamento (normalmente contratti di mutuo) autonomamente garantite da ipoteca.

Ove infatti fosse esclusa *a priori*, per accordo delle parti, la funzione circolatoria propria del titolo cartolare, non si comprenderebbe allora la *ratio* di richiedere l'annotazione sul titolo medesimo della eseguita iscrizione dell'ipoteca, in quanto



l'operatività delle garanzie reali accessorie al contratto di mutuo sarebbe già assicurata dall'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari.

Né, a ben vedere, troverebbe una giustificazione – in senso giuridico-economico – lo stesso rilascio della cambiale, atteso che l'esecutività del titolo sarebbe già assicurata dalla forma qualificata richiesta dalla legge per l'atto su cui si fonda il diritto ad iscrivere ipoteca (atto pubblico o scrittura privata autenticata).

Alla luce delle articolate valutazioni che precedono si ritiene, quindi, che il particolare procedimento "semplificato" di cancellazione disciplinato dall'art. 13, commi 8-*sexies* e seguenti, del decreto legge n. 7/2007, convertito con modificazioni dalla legge n. 40/2007, non sia applicabile alla cancellazione di ipoteche a garanzia di titoli cambiari, la quale, pertanto, dovrà essere eseguita con le modalità espressamente disciplinate dal codice civile.

Pertanto, ove la comunicazione di cui all'art. 13, comma 8-*septies*, del decreto legge n. 7/2007, riguardi ipoteche iscritte a garanzia di mutui ed annotate su titoli cambiari contestualmente emessi, la stessa deve ritenersi "irricevibile".

Le Direzioni Regionali sono invitate a vigilare sul puntuale adempimento e sulla corretta applicazione della presente circolare.

(Fine)