



CIRCOLARE N. 12/2007

PROT. n° 87224

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agencia

OGGETTO: Provvedimento 9 ottobre 2007 – Definizione delle modalità e delle specifiche tecniche relative alla forma e alla trasmissione telematica della comunicazione prevista dall'articolo 13, comma 8-*septies*, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40 - Chiarimenti operativi.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali.

Roma, 8 novembre 2007

FIRMA: Mario Picardi

N. pagine complessive: 9 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

1. Premessa

Come è noto con due distinti provvedimenti, pubblicati nella Gazzetta Ufficiale n. 123 del 29 maggio 2007, questa Agenzia ha provveduto a dare attuazione alle disposizioni di cui ai commi da 8-*sexies* a 8-*quaterdecies* dell'articolo 13 del decreto legge n. 7 del 2007, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 40 del 2007, in materia di semplificazione del procedimento di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia di mutui concessi da soggetti esercenti attività bancaria o finanziaria, nonché da enti di previdenza obbligatoria.

Con decreto interdirigenziale 23 maggio 2007, emanato di concerto con il Capo del Dipartimento degli Affari di giustizia del Ministero della giustizia, è stato infatti istituito, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali, un nuovo registro relativo alle comunicazioni attestanti l'avvenuta estinzione dell'obbligazione, che i soggetti creditori devono inviare al conservatore ai sensi del comma 8-*septies* del citato articolo 13.

Con provvedimento 25 maggio 2007 sono stati invece definiti i contenuti e le modalità di trasmissione delle predette comunicazioni.

Al fine di garantire la riferibilità della comunicazione al creditore ipotecario con modalità che consentano, nel contempo, tempestività e semplificazione nei relativi adempimenti, nel rispetto comunque dei principi sottesi al vigente sistema di pubblicità immobiliare, è stato previsto che le comunicazioni di cui trattasi vengano trasmesse al conservatore per via telematica.

In sede di prima applicazione delle nuove disposizioni e nelle more dell'adeguamento delle procedure informatiche, peraltro, il citato provvedimento ha previsto un regime transitorio - durante il quale la trasmissione della comunicazione avviene tramite supporto informatico - rinviando ad un successivo intervento l'individuazione della data dalla quale l'invio telematico della comunicazione sarà reso obbligatorio, nonché la definizione delle relative procedure e specifiche tecniche.

Tanto premesso, si evidenzia che nella Gazzetta Ufficiale n. 239 del 13 ottobre 2007 è stato pubblicato il provvedimento direttoriale 9 ottobre 2007, con il quale vengono fissate le modalità e le specifiche tecniche relative alla forma e alla trasmissione telematica della predetta comunicazione, sottoscritta con firma digitale.

Viene inoltre stabilita l'attivazione di una fase sperimentale, a decorrere dal **5 novembre 2007**, durante la quale la trasmissione potrà essere effettuata in via telematica, in regime di facoltatività. Dal **1° marzo 2008** tale modalità di trasmissione diventerà invece obbligatoria.

Si forniscono, di seguito, i primi chiarimenti in ordine alle nuove modalità di invio telematico, nonché alcune indicazioni operative circa la corretta gestione delle comunicazioni di cui trattasi.

2. Attività propedeutiche alla verifica della provenienza delle comunicazioni

Il provvedimento dirigenziale 9 ottobre 2007 ha previsto uno specifico procedimento volto ad assicurare la riferibilità al creditore della comunicazione di cui al comma 8-

septies dell'articolo 13 del decreto legge n. 7/2007, sottoscritta con firma digitale e trasmessa per via telematica al conservatore.

A tale fine, il creditore – soggetto esercente attività bancaria o finanziaria, ovvero ente di previdenza obbligatoria – trasmette preventivamente all'Agenzia, in forma cartacea, un apposito "atto-nomina", sottoscritto dal legale rappresentante o da altro soggetto munito di idonei poteri, in cui vengono indicati i soggetti legittimati ad inviare e sottoscrivere l'elenco dei soggetti abilitati alla sottoscrizione ovvero alla trasmissione della citata comunicazione.

In altri termini, ai fini della gestione del procedimento delineato dal comma 8-*septies* dell'articolo 13 del decreto legge n. 7/2007, il provvedimento 9 ottobre 2007 individua due distinte categorie di soggetti:

- "soggetti legittimati": si tratta di soggetti individuati dal creditore attraverso un apposito "atto-nomina", legittimati alla sottoscrizione degli elenchi contenenti i nominativi dei soggetti abilitati alla sottoscrizione ovvero alla trasmissione della comunicazione prevista dal citato comma 8-*septies*;
- "soggetti abilitati": si tratta dei soggetti abilitati alla sottoscrizione ovvero alla trasmissione della predetta comunicazione (individuati, a loro volta, tramite gli elenchi sottoscritti dai "soggetti legittimati").

L' "atto-nomina", da redigersi in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, deve contenere le generalità complete, nonché il codice fiscale, dei soggetti legittimati all'invio dei predetti elenchi, nonché l'indicazione dei relativi poteri (non può escludersi che tra i soggetti legittimati figurino anche lo stesso legale rappresentante firmatario dell' "atto-nomina"; in tal caso il suo nominativo dovrà comunque essere espressamente incluso nell'elenco di tali soggetti).

L' "atto-nomina" – unico e con valenza generale su tutto il territorio nazionale – va trasmesso all'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare¹, in originale o in copia autentica, mediante raccomandata con

¹ All'indirizzo: Agenzia del territorio - Ufficio provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Via Edoardo Martini, 53 – 00169 Roma.

avviso di ricevimento. Detto Servizio effettuerà la validazione della elencazione dei soggetti legittimati contenuta nell' "atto-nomina" per il successivo inserimento a sistema.

In caso di modifica o variazione anche di uno solo dei "soggetti legittimati", il creditore deve inviare, con le stesse modalità, un nuovo "atto-nomina" sostitutivo del precedente; ai fini del procedimento di cui trattasi, le modifiche e le variazioni saranno efficaci dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione da parte dell'Agenzia del nuovo atto.

Il creditore, oltre alle generalità e ai poteri dei "soggetti legittimati", dovrà trasmettere all'Agenzia anche i relativi indirizzi di posta elettronica, che verranno utilizzati per la comunicazione dell'avvenuto accreditamento e l'invio delle necessarie istruzioni per il prelievo della password assegnata.

I "soggetti legittimati", una volta accreditati ad operare sul sistema telematico dell'Agenzia, possono accedervi, mediante l'inserimento del proprio codice fiscale e della password assegnata, per la trasmissione telematica degli elenchi dei "soggetti abilitati" alla sottoscrizione ovvero alla trasmissione delle comunicazioni.

Gli elenchi dei "soggetti abilitati", redatti in formato elettronico in conformità alle specifiche tecniche di cui all'Allegato "B" al provvedimento 9 ottobre 2007, dovranno essere sottoscritti dai "soggetti legittimati" mediante l'impiego di firma digitale.

Ove un soggetto legittimato intenda sottoscrivere (ovvero trasmettere) personalmente le comunicazioni di estinzione dell'obbligazione, il suo nominativo dovrà comunque essere ricompreso nel relativo elenco dei soggetti abilitati.

Ogni variazione o modifica concernente l'elenco dei "soggetti abilitati" è comunicata all'Agenzia con le stesse modalità ed ha efficacia dal momento della ricezione; in altri termini, il nuovo file dovrà contenere solo i nominativi dei soggetti cui viene conferita *ex novo* l'abilitazione alla sottoscrizione ovvero alla trasmissione delle comunicazioni di cui trattasi e/o quelli dei soggetti che dovessero eventualmente essere espunti dall'elenco.

Si precisa, al riguardo, che l'attività di sottoscrizione delle comunicazioni e quella di trasmissione delle stesse potrebbe essere esercitata da soggetti diversi e pertanto le relative abilitazioni possono essere conferite disgiuntamente.

A tale fine, nell'elenco dei soggetti abilitati deve essere espressamente specificata la funzione conferita (sottoscrizione; trasmissione; ovvero sottoscrizione e trasmissione).

3. Contenuto della comunicazione

La verifica della provenienza delle comunicazioni trasmesse per via telematica è effettuata dagli Uffici con le modalità previste dall'articolo 2 del provvedimento 9 ottobre 2007. In particolare, la verifica della sottoscrizione e della legittimazione dei soggetti sottoscrittori (cioè dei "soggetti abilitati") verrà effettuata utilizzando l'elenco trasmesso dal creditore ed inserito a sistema previa validazione da parte dell'Agenzia.

Le comunicazioni, redatte secondo le specifiche tecniche di cui all'allegato "A" del provvedimento 9 ottobre 2007, devono contenere gli elementi e i dati analiticamente indicati nell'articolo 2 del provvedimento del Direttore dell'Agenzia 25 maggio 2007.

Le predette specifiche risultano analoghe a quelle di cui all'allegato "A" del provvedimento 25 maggio 2007, attualmente in uso; si richiama tuttavia l'attenzione su alcuni significativi elementi di novità, di seguito evidenziati.

- **Datore di Ipoteca:** è necessario indicare i dati anagrafici completi dei soggetti a carico dei quali è iscritta l'ipoteca, anche se coincidono con quelli dei debitori cui è rilasciata la quietanza.
- **Debitore:** è necessario indicare i dati anagrafici completi di ognuno dei debitori attuali, cui è stata rilasciata la quietanza.
- **Creditore:** andranno riportati i dati del creditore che invia la comunicazione. Nell'ipotesi in cui vi siano state modificazioni del lato attivo del rapporto obbligatorio – e, quindi, il creditore che rilascia la quietanza sia diverso da quello originariamente iscritto – è necessario indicare anche i dati di quest'ultimo.

Tale evenienza può riscontrarsi, a titolo meramente esemplificativo, a seguito di fusioni o scissioni societarie ovvero, ancora, a seguito di una successione nel credito a

titolo particolare, debitamente annotata a margine dell'ipoteca originaria, ai sensi dell'articolo 2843 del codice civile.

In particolare, si ritiene opportuno richiamare l'attenzione sulla peculiare ipotesi delle cessioni di crediti "in blocco" di cui al comma 3 dell'articolo 58 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, per le quali, come è stato chiarito con la risoluzione n. 3 del 3 novembre 2006, è venuto meno il carattere obbligatorio dell'annotazione prevista dall'articolo 2843 c.c..

Nelle fattispecie sopra indicate è necessario utilizzare gli appositi campi, eventualmente anche in formato libero, per fornire ogni elemento utile a far emergere con chiarezza le vicende evolutive del rapporto obbligatorio. E ciò anche in caso di variazioni che, pur non comportando una modificazione, in senso sostanziale, della posizione giuridica del creditore, coinvolgano, comunque, aspetti di tipo formale, quali, la denominazione o la ragione sociale del creditore, ovvero la forma sociale.

Qualora la vicenda modificativa del credito sia soggetta al particolare regime di pubblicità accessoria previsto dal citato articolo 2843 c.c. e non sia stata curata la prescritta annotazione, la comunicazione prevista dal comma 8-*septies* dell'articolo 13 del decreto legge n. 7/2007, non potrà che pervenire dal creditore iscritto, in coerenza peraltro con quanto disposto dall'articolo 2887, primo comma, c.c..

E' stato inoltre predisposto un apposito campo libero, utilizzabile per l'indicazione di eventuali, ulteriori informazioni che fossero ritenute opportune (a titolo esemplificativo, l'eventuale vicenda successiva nel lato passivo del rapporto obbligatorio).

4. Trasmissione e ricezione della comunicazione

Una volta predisposta la comunicazione, il soggetto abilitato procede ad effettuare il relativo invio.

Si evidenzia, in proposito, che è possibile utilizzare un unico file per la trasmissione di più comunicazioni, purché le stesse si riferiscano tutte ad ipoteche iscritte presso lo stesso Servizio o Sezione staccata di Pubblicità Immobiliare.

Ogni *file*, una volta pervenuto al sistema telematico dell'Agenzia, viene sottoposto in forma automatizzata ai controlli di conformità alle specifiche tecniche di cui all'Allegato "A" del provvedimento 9 ottobre 2007.

In caso di non conformità alle suddette specifiche tecniche ed in caso di mancata sottoscrizione del file con firma digitale, la trasmissione si considera come non effettuata (cfr. articolo 1, comma 5, del provvedimento 9 ottobre 2007), ed in tal caso il sistema rende disponibile al mittente la relativa informazione.

In caso di esito positivo dei controlli di cui sopra, il file viene trasmesso al competente Servizio di Pubblicità Immobiliare, e da questo assunto a protocollo in modo automatico in base al giorno di arrivo, indipendentemente dall'ora.

L'avvenuta trasmissione viene inoltre automaticamente segnalata al mittente dal sistema telematico.

5. Esame delle Comunicazioni

L'Ufficio verifica giornalmente le comunicazioni telematiche pervenute e assunte a protocollo il giorno precedente e, quindi, procede ai necessari controlli sulla ricevibilità delle stesse.

Se la comunicazione contiene dati incompleti o formalmente inesatti, ovvero non è sottoscritta in conformità a quanto previsto dall'articolo 2 del provvedimento in esame - perchè sottoscritta o trasmessa da un soggetto non ricompreso negli elenchi dei soggetti abilitati - la stessa è inefficace ai fini della cancellazione e pertanto irricevibile.

In caso di esito positivo dei controlli sulla completezza ed esattezza formale dei dati contenuti nella comunicazione e sulla validità della firma digitale, l'Ufficio effettua le necessarie verifiche di coerenza e congruità della comunicazione con la formalità ipotecaria di riferimento; i controlli avranno ad oggetto, a titolo meramente esemplificativo: l'esistenza della formalità, la riferibilità dell'iscrizione al creditore che effettua la comunicazione, la corrispondenza dei datori di ipoteca indicati nella comunicazione con quelli presenti nella nota, ecc..

In tutti i casi in cui, a seguito dei predetti controlli e verifiche, emergano discordanze tali da rendere la comunicazione inefficace ai fini della cancellazione, l'Ufficio la dichiara inefficace ed irricevibile, provvedendo ad aggiornare in tal senso il protocollo. Se l'esame ha invece esito positivo, l'Ufficio, aggiornato in conseguenza il protocollo, effettua l'inserimento della comunicazione nell'apposito registro, istituito con decreto interdirigenziale 23 maggio 2007.

Si evidenzia che, all'attualità, nelle more dell'adeguamento delle procedure informatizzate di controllo sulla formalità di riferimento - di cui potranno disporre, a partire dalla fine del corrente anno, i Servizi di Pubblicità Immobiliare che migreranno nel nuovo sistema informativo ad architettura centralizzata - il riscontro tra il contenuto della comunicazione e quello della iscrizione ipotecaria di riferimento dovrà essere effettuato a cura dell'ufficio.

Una volta completato l'esame delle comunicazioni contenute in ciascun *file* inviato ed effettuato il relativo aggiornamento del protocollo, il responsabile del competente Servizio di Pubblicità Immobiliare trasmette al creditore, per via telematica, l'attestazione contenente l'elenco delle comunicazioni, corredato del numero di protocollo assegnato a ciascuna di esse nonché del relativo esito.

L'avvenuta cancellazione viene inoltre successivamente segnalata dal sistema telematico.

6. Regime transitorio

Fino all'entrata in vigore del regime di obbligatorietà dell'invio telematico, le comunicazioni possono essere presentate su supporto informatico, in conformità alle specifiche tecniche di cui all'allegato "A" al provvedimento 25 maggio 2007.

In tal caso, ai fini del controllo della validità della firma, gli uffici effettueranno le necessarie verifiche sulla base degli elenchi cartacei depositati presso i medesimi uffici ai sensi dell'articolo 4 del predetto provvedimento.



I Servizi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali sono invitati al puntuale rispetto delle indicazioni impartite con la presente circolare e le Direzioni regionali a verificarne l'applicazione.

(fine)