

Diritto Bancario

Brevi note sull'art. 40-bis TUB

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Master di specializzazione

Come tutelare il cliente nel contenzioso bancario

Scopri di più

L'art. 40-*bis* del Testo Unico Bancario stabilisce che l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da un contratto di mutuo, anche in caso di accollo a seguito di frazionamento, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita. Tale estinzione avviene in deroga agli articoli 2878 e 2847 del codice civile, e si applica anche quando l'ipoteca è annotata su titoli cambiari.

Il creditore, dopo l'estinzione del debito, è obbligato a rilasciare al debitore una quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e a trasmettere una comunicazione al conservatore dei registri immobiliari entro 30 giorni dalla stessa data. Questa procedura non comporta alcun onere per il debitore, ed è regolata secondo le modalità stabilite dall'Agenzia del territorio.

Se il creditore ha un giustificato motivo ostativo, l'ipoteca rimane in vigore. In tal caso, il creditore deve informare l'Agenzia del territorio e il debitore entro il termine di 30 giorni, e l'Agenzia provvederà ad annotare la permanenza dell'ipoteca sull'iscrizione, rendendola visibile a terzi.

Trascorso il termine di 30 giorni senza che il creditore abbia comunicato la permanenza dell'ipoteca, il conservatore procede automaticamente alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo. Fino a quel momento, la comunicazione di estinzione dell'obbligazione rimane visibile a terzi.

Per gli atti previsti dalla norma, non è necessaria l'autentica notarile. Le disposizioni di questo articolo si applicano non solo ai mutui fondiari, ma anche ai finanziamenti concessi da banche, intermediari finanziari e enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti. A decorrere dal 2 maggio 2012, la cancellazione di cui sopra è possibile anche per le ipoteche iscritte da oltre 20 anni e non rinnovate, come statuito dall'art. 161 comma 7-*quinquies* TUB.

Tanto premesso, la Cassazione, con la decisione n. 23404/2024, ha ribadito che la scadenza del finanziamento non equivale all'estinzione del debito, che presuppone l'avvenuto

pagamento integrale del dovuto. Ha, inoltre, confermato che l'art. 40-*bis* TUB riguarda la causa di estinzione dell'ipoteca di cui all'art. 2878, comma 1, n. 3), c.c., cioè il venir meno dell'ipoteca per effetto dell'estinzione dell'obbligazione garantita. La norma intende facilitare la procedura di cancellazione dell'ipoteca, stabilendo un obbligo di attivazione per il creditore e l'automatica cancellazione da parte del conservatore.

Conforta tale interpretazione la pronuncia della Cassazione n. 6841/2015, che ha confermato che l'art. 40-*bis* TUB riguarda l'estinzione automatica dell'ipoteca a seguito dell'estinzione dell'obbligazione garantita, senza ulteriori formalità, limitandosi a stabilire che, in caso di estinzione del credito, l'ipoteca si estingue automaticamente alle condizioni previste dalla norma.

Anche l'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) è stato più volte chiamato a pronunciarsi sulla cancellazione semplificata delle ipoteche. In particolare, ha ribadito che la disciplina introdotta non comporta un "effetto cancellazione" ridotto o differente rispetto alla procedura ordinaria, ma si limita a prevedere requisiti procedurali specifici, semplificandone l'attuazione (*ex multis* ABF Napoli 16 giugno 2010, n. 536).

Master di specializzazione

Come tutelare il cliente nel contenzioso bancario

Scopri di più