

Banche & concorrenza. Il Territorio fissa le procedure per l'estinzione automatica delle ipoteche

Mutui «leggeri», avvio a tappe

Operatività già da sabato ma con una fase transitoria su carta

Angelo Busani

Partenza al rallentatore (per l'agenzia del Territorio dal 2 giugno) per la nuova procedura di cancellazione delle ipoteche introdotta dal decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7 come modificato dalla legge di conversione 2 aprile 2007, n.

PASSAGGIO INTERMEDIO

In attuazione del Dl 7/07 istituito il nuovo Registro delle comunicazioni, che però non sarà avviato con la modalità informatica

40: in base a un decreto interdirigenziale (Territorio-Giustizia) del 23 maggio 2007 e a un conseguente provvedimento del direttore del Territorio del 25 maggio 2007, si parte intanto con la trasmissione di documenti cartacei e con l'istituzione di un registro cartaceo presso l'agenzia del Territorio; invece, per le trasmissioni telematiche e la tenuta del registro in formato elettronico ci vorrà un po' di tempo.

Nuova procedura

Il decreto Bersani-bis (articolo 13, commi 8-sexies e seguenti)

ha affiancato alla tradizionale procedura di cancellazione delle ipoteche (e cioè l'annotamento nei registri immobiliari del consenso alla cancellazione rilasciato dalla banca creditrice, munito di autentica notarile) un nuovo procedimento, per effetto del quale l'ipoteca viene cancellata d'ufficio dall'agenzia del Territorio dopo aver ricevuto la comunicazione della quietanza rilasciata dalla banca creditrice e una volta che siano trascorsi 30 giorni dalla data in cui l'obbligazione è stata estinta. La cancellazione deve essere eseguita entro le 24 ore successive alla scadenza del trentesimo giorno.

Registro delle comunicazioni

Il decreto interdirigenziale attuativo del decreto Bersani istituisce innanzitutto un nuovo registro di pubblicità immobiliare: il «registro delle comunicazioni», nel quale verranno inserite le comunicazioni delle banche attestanti le quietanze ricevute. Si tratta di un registro destinato a essere tenuto su supporto informatico ma che, per intanto, verrà formato dalla materiale raccolta cartacea delle comunicazioni ricevute (con evidente impossibilità di poterlo consultare in via remota).

Cancellazione

Il registro delle comunicazioni è destinato anche a essere lo strumento mediante il quale verranno effettuate (e quindi rese conoscibili) le cancellazioni d'ufficio che saranno operate a seguito dell'espletamento della procedura di cancellazione «Bersani». L'articolo 3 del decreto interdirigenziale prevede infatti che «il responsabile del servizio di pubblicità immobiliare procede, nel termine prescritto, alla cancellazione dell'ipoteca mediante annotazione a margine nell'elenco in cui risulta registrata la comunicazione attestante la data di estinzione dell'obbligazione». Pertanto, d'ora innanzi, per verificare se un'ipoteca è cancellata, dovranno essere consultati non più uno ma due registri: infatti, mentre nel registro delle iscrizioni continueranno a essere annotate le cancellazioni delle ipoteche che vengono compiute con la procedura di cancellazione «tradizionale» (e cioè quella notarile), occorrerà consultare il «registro Bersani» per accertare se un'ipoteca sia stata cancellata con la nuova procedura.

Comunicazione

Fino al 4 luglio 2007, adducen-

Passaggio doppio

Il via libera

Con un comunicato di ieri l'agenzia del Territorio ha precisato che decorrerà da sabato 2 giugno la nuova procedura di cancellazione delle ipoteche introdotta dal decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7. Con un decreto interdirigenziale (Territorio-Giustizia) del 23 maggio 2007 e un provvedimento del direttore del Territorio del 25 maggio 2007 (che saranno pubblicati sulla «Gazzetta Ufficiale» di oggi) l'avvio riguarda intanto la trasmissione di documenti cartacei e l'istituzione di un registro cartaceo presso l'agenzia del Territorio

La nuova procedura

Il decreto legge ha affiancato alla procedura tradizionale un nuovo procedimento, per effetto del quale l'ipoteca viene cancellata d'ufficio dall'agenzia del Territorio dopo aver ricevuto la comunicazione della quietanza rilasciata dalla banca creditrice, una volta che siano trascorsi 30 giorni dalla data in cui l'obbligazione è stata estinta

do semplicemente «l'impossibilità tecnica a redigere le comunicazioni» su supporto informatico, le comunicazioni si potranno fare in forma cartacea con firma autenticata (articolo 4, commi 5 e 6, del provvedimento direttoriale). Dopo il 4 luglio occorrerà necessariamente effettuare le comunicazioni su supporto informatico, sottoscritto con firma digitale.

Dal 15 ottobre sarà consentito, in via facoltativa, ricorrere alla trasmissione telematica, la quale diverrà obbligatoria dalla data che, entro il 30 settembre 2007, dovrà essere stabilita dall'agenzia del Territorio.

Firma della quietanza

La comunicazione di avvenuta quietanza potrà essere sottoscritta «esclusivamente da persona preventivamente individuata dal creditore in uno specifico documento, depositato presso il competente servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia del Territorio». Il documento deve contenere l'elencazione delle persone abilitate alla sottoscrizione della comunicazione, deve essere sottoscritto dal rappresentante legale del creditore o da altra persona munita di idonei poteri e deve essere autenticato.

DOCUMENTI



TESTI E MODELLI I PROVVEDIMENTI SUL SITO INTERNET DEL SOLE-24 ORE

Saranno operative dal 2 giugno le nuove disposizioni per la cancellazione d'ufficio dell'ipoteca per i mutui immobiliari. Le nuove regole sono contenute in due provvedimenti che saranno pubblicati sulla «Gazzetta Ufficiale» di oggi e che sono già consultabili sul sito Internet del Sole-24 Ore. Si tratta del decreto interdirigenziale 23 maggio 2007 — che istituisce il registro delle comunicazioni dei creditori che attivano il nuovo procedimento — e del decreto 25 maggio che disciplina le modalità di trasmissione telematica della comunicazione attestante l'estinzione dell'obbligazione, che i soggetti creditori devono inviare agli uffici delle Conservatorie

www.ilssole24ore.com/norme

Aviso dell'Autorità al Governo

Antitrust sollecita più trasparenza nei conti correnti

ROMA

Serve più trasparenza nei conti correnti bancari e, senza iniziative spontanee delle banche, è necessario un intervento normativo. È quanto sottolinea l'Antitrust in una segnalazione inviata al Governo. «Lo sviluppo della concorrenza nel sistema bancario italiano — sostiene l'Autorità — deve determinare iniziative spontanee delle banche finalizzate alla massima trasparenza informativa per il consumatore. In caso contrario sarebbero necessari interventi normativi per promuovere una scelta più consapevole da parte della clientela». Nella serata di ieri, l'Associazione bancaria ha fatto sapere che «valuterà con attenzione la portata della comunicazione dell'Antitrust». Abi rileva che i contenuti erano stati preannunciati nelle conclusioni dell'indagine il 5 febbraio e informa di aver già concordato un incontro con l'Autorità, per l'11 giugno, per illustrare il nuovo sistema di confronto fra i prodotti di conto corrente.

L'Antitrust, nella segnalazione approvata il 24 maggio, ricorda che il presupposto per au-

mentare la concorrenza nel sistema bancario è la mobilità della clientela da un istituto all'altro. Ma «occorre che il consumatore possa avere il livello di informazione più ampio e più diffuso possibile su prezzi, qualità e condizioni di fornitura dei servizi offerti». In questo modo «potrà esercitare al meglio la propria scelta fra offerte diverse, con effetti positivi sulla competizione fra le imprese».

L'Autorità suggerisce l'introduzione, al momento della scelta del conto corrente, di un foglio informativo sintetico che indichi chiaramente tutte le spese di tenuta conto e le condizioni economiche dei servizi più usati (gestione assegni, domiciliazione o pagamento utenze, bonifici, bancomat, prelievi e carta di credito). Andrebbe inoltre predisposto un indicatore di spesa complessiva di conto corrente stimato dalla banca secondo i profili di utilizzo, per consentire all'utente una maggiore comparabilità fra le diverse offerte. I prezzi di ciascun servizio dovrebbero comprendere eventuali spese di scrittura e la banca, secondo l'Antitrust, dovrebbe informare il cliente almeno annualmente sulla spesa complessiva del conto.

Regole «verdi». Oggi assemblea dell'associazione

Confagricoltura: stagionali con ticket-pensione a 10 euro

Annamaria Capparelli

ROMA

Attesa per la proroga degli estimi catastali e ticket da 10 euro comprensivo della copertura previdenziale e assistenziale dei lavoratori stagionali. Sono questi i due temi forti al centro dell'assemblea della Confagricoltura che si tiene oggi alla presenza del presidente del Consiglio, Romano Prodi, e dei ministri delle Politiche agricole, Paolo De Castro, e del Lavoro, Cesare Damiano.

Dal 2 aprile scorso, data di pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» delle rendite aggiornate dei terreni, la parola d'ordine degli imprenditori agricoli è stata una sola: rinvio dell'applicazione dei nuovi valori.

Una scelta che, secondo il presidente di Confagricoltura, Federico Vecchioni, «non graverebbe più di tanto sulle casse dell'Erario, anche tenendo conto del contenzioso evitato, e permetterebbe un ordinato aggiornamento delle colture nella banca dati». D'altra parte secondo Confagri sono centinaia di migliaia gli errori, ammessi dalle stesse amministrazioni, a cui non è possibile porre rimedio nei tempi ristretti

che vanno dal varo dei provvedimenti amministrativi al pagamento delle imposte. In questi due mesi il pressing delle organizzazioni agricole è stato forte e oggi Confagri si attende dal Governo un segnale positivo sul fronte degli estimi, ma anche delle altre misure varate con la Finanziaria. Sempre oggi, infatti, potrebbe essere annunciato il via libera al decreto attuativo che estende il reddito agrario alle società di capitali agricole e il provvedimento che sblocca il credito d'imposta per gli investimenti nel Sud.

Oltre al Fisco, l'altro cavallo di battaglia è il lavoro. Confagricoltura ha messo a punto una proposta finalizzata ad alleggerire il costo del lavoro stagionale. Per tutte le prestazioni a termine, fino a un massimo di 150 giornate, l'ipotesi è di ridurre i contributi e semplificare le procedure. Per chi è invece impiegato per meno di 75 giornate la Confagricoltura lancia «il buono per lavoro stagionale». Si tratta di un ticket dal valore prefissato (circa 10 euro all'ora) acquistato dall'Inps, o da altri enti, e che viene consegnato direttamente al lavoratore.

Uno strumento che consentirebbe di cancellare le buste paga e di tagliare adempimenti e costi per l'impresa. «Si tratta di una proposta — ha anticipato Vecchioni — che allineerebbe l'Italia agli altri Paesi europei, come Germania, Francia e Spagna».

E infine l'immane riferimento alla «malubrocrazia». Da un'indagine svolta dalla Confagricoltura emerge che

L'ATTESA

Gli imprenditori del settore puntano alla proroga delle nuove disposizioni per gli estimi

un imprenditore è impegnato nella gestione delle «scartoffie» due giornate la settimana. Dalle domande per accedere ai premi comunitari agli adempimenti previdenziali e fiscali è una via crucis tra enti e istituzioni diversi. Dal censimento effettuato dall'organizzazione agricola risulta infatti che sono mille le istituzioni pubbliche che a vario titolo si occupano di agricoltura.

Terreni, ultimi giorni per presentare ricorso

Sergio Trovato

Ancora pochi giorni per contestare i nuovi redditi dei terreni adottati dall'agenzia del Territorio che derivano dalle variazioni catastali. Il 1° giugno, infatti, è l'ultimo giorno per presentare ricorso alla Commissione tributaria provinciale competente per territorio. Gli agricoltori potranno impugnare, in caso di vizi o errori, i nuovi redditi catastali pubblicati sulla «Gazzetta Ufficiale» del 2 aprile 2007. Da questa data, dunque, decorre il termine di decadenza di 60 giorni per il ricorso.

In base all'articolo 2, comma 34 del decreto legge 262/2006 (norma poi sostituita dall'articolo unico, comma 339 della legge 296/2006), che ha disciplinato il procedimento di modifica delle rendite agricole, è stata disposta una deroga alla regola ordinaria (articolo 74 della legge 342/2000) che prevede la notifica dei provvedimenti catastali.

La banca dati, per il settore

agricolo, è stata aggiornata sulla base delle dichiarazioni di variazioni catastali presentate dagli stessi contribuenti nel 2006. Si tratta dei dati forniti dai soggetti interessati agli organismi pagatori per l'erogazione dei contributi agricoli. Questi sono stati messi a disposizione dall'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (Agea). Sulla «Gazzetta Ufficiale» è stato poi pubblicato l'elenco dei Comuni (riportati in ordine alfabetico, per provincia) per i quali sono state completate le operazioni catastali.

Negli atti devono essere indicati la qualità catastale, la classe, la superficie e i redditi dominicale e agrario. Inoltre, poiché si tratta di provvedimenti capaci di incidere nella sfera giuridico-patrimoniale del contribuente, devono essere motivati per mettere l'interessato in condizione di difendersi in maniera adeguata. In caso contrario, potrà essere rilevato in sede giudiziale anche il vizio di motivazione.

I nuovi redditi, che producono effetto fiscale sin dal 1° gennaio 2006, obbligano a versare i tributi in misura maggiore sin dalle prossime scadenze. Gli interessati, però, al di là della presentazione dell'istanza di autotutela all'agenzia del Territorio, sono tenuti a fare ricorso entro il 1° giugno, nel caso in cui ritengano che le nuove rendite siano, in tutto o in parte, illegittime. Se la pronuncia definitiva del giudice tributario sarà a loro favorevole, avranno diritto al rimborso delle somme versate.

L'AZIONE

I contribuenti potranno impugnare per vizio o errore i valori stabiliti dal Catasto

te e dei relativi interessi, dal momento del pagamento. Bisogna ricordare che, se il contribuente dovesse risultare vittorioso nella causa con il Catasto, il Fisco sarebbe tenuto a rimborsare tutte le somme riscosse in via provvisoria. Se il giudice rettificava la rendita catastale, la sentenza ha effetto retroattivo.



PARADIGMA
ricerca e cultura d'impresa



OPERAZIONI SUL CAPITALE E OPERAZIONI STRAORDINARIE

- PROBLEMATICHE OPERATIVE E INTERPRETATIVE
- REDAZIONE DEGLI ATTI

Milano, 25 - 26 Giugno 2007 - Hotel Principe di Savoia

Prima giornata - Lunedì 25 Giugno 2007

- Le operazioni di aumento del capitale sociale (Prof. Avv. Franco Bonelli - Università di Genova) (Notaio Luigi Augusto Miserocchi - Notaio in Milano)
- Le problematiche relative alle operazioni di aumento di capitale nelle diverse tipologie societarie (Notaio Giuseppe Trimarchi - Notaio in Gragnano (NA))
- Le operazioni di riduzione del capitale sociale per perdite (Prof. Notaio Umberto Morello - Università Statale di Milano)
- Le operazioni di riduzione reale del capitale sociale e gli altri casi di riduzione (Prof. Avv. Marco Saverio Spolidoro - Università «Cattolica» di Milano)
- La delega agli amministratori relativa alle operazioni di aumento e riduzione del capitale sociale (Notaio Franco Formica - Notaio in Roma)
- Le operazioni di emissione di prestiti obbligazionari nelle spa e di titoli di debito nelle srl (Avv. Francesco Gianni - Studio Legale Gianni, Origoni, Grippo & Partners)
- La disciplina dei finanziamenti e dei versamenti dei soci nelle srl e nelle spa (Notaio Angelo Busani - Notaio in Milano)
- Le operazioni di scissione propria e di scissione parziale (Notaio Vincenzo Pappa Monteforte - Notaio in Napoli)

Seconda giornata - Martedì 26 Giugno 2007

- Le operazioni di fusione propria e di fusione per incorporazione (Notaio Federico Magliulo - Notaio in Roma) (Avv. Marcello Naldini - Intesa Sanpaolo Spa)
- L'operazione di fusione a seguito di acquisizione con indebitamento (leveraged buy out) (Prof. Avv. Paolo Montalenti - Università di Torino)
- La trasformazione omogenea di società di persone e di società di capitali (Notaio Arrigo Roveda - Notaio in Milano)
- La trasformazione eterogenea «da» e «in» società (Prof. Avv. Andrea Zoppini - Università «Roma Tre») (Notaio Marco Maltoni - Notaio in Forlì)
- La disciplina del recesso nelle operazioni sul capitale e nelle operazioni straordinarie (Cons. Renato Rordorf - Corte di Cassazione)
- La verbalizzazione delle deliberazioni assembleari: modalità, tempi di redazione e pubblicità (Notaio Carlo Alberto Busi - Notaio in Padova)
- La invalidità delle deliberazioni assembleari e degli atti societari relativi a operazioni sul capitale e operazioni straordinarie (Dott. Mario Molinari - Archivio Notarile di Milano)

E' stata presentata al Consiglio Nazionale del Notariato regolare domanda per il riconoscimento e l'attribuzione dei crediti formativi professionali (CFP)

Per ricevere il programma completo ed iscrizioni rivolgersi a: **PARADIGMA srl - Via Viotti 9 - 10121 Torino**
Tel. 011/538686/7/8/9 r.a. - 5613658 - 5617026 - fax 011/5621123 - 5611117 - 540279
www.paradigma.it info@paradigma.it

I partecipanti potranno formulare, al termine di ogni relazione, quesiti che saranno approfonditi in sede di seminario.