



Ministero della Giustizia

Ufficio Centrale degli Archivi Notarili

Il Direttore Generale

Ai Capi degli Archivi notarili
distrettuali
LORO SEDI

Ai Capi degli Uffici Ispettivi
LORO SEDI



m_dg.UCAN100.12/12/2017.0031590.U

Oggetto: Atti di quietanza di mutuo relativi a operazioni di surroga per volontà del debitore. Obbligo per il notaio di conservare tali atti a raccolta e di indicare nel repertorio degli atti tra vivi il relativo parametro repertoriale.

1. Premessa

Questo Ufficio Centrale ha pubblicato sul sito intranet dell'Amministrazione degli archivi notarili un estratto della decisione della Commissione Amministrativa Regionale della Lombardia, 13 ottobre-16 novembre 2017, n. 198, che, in un procedimento disciplinare promosso dal Presidente del Consiglio Notarile di Milano, ha ritenuto tra l'altro violati gli artt. 62 e 72 della Legge Notarile, dal notaio che non aveva indicato a repertorio i parametri relativi alla quietanza, autenticata con atto separato, della prima banca mutuante (art. 1202 c.c.) al debitore, nell'ambito delle operazioni di surroga, e che non ha conservato a raccolta le scritture private con sottoscrizione autenticata contenenti tali atti.

Tale decisione ovviamente è soggetta ad impugnazione e quindi non può ritenersi definitiva.

Circa l'obbligo di indicare a repertorio un parametro relativo alla quietanza, questo Ufficio si era già espresso in data 6 novembre 2017 con una relazione trasmessa all'Avvocatura distrettuale dello Stato, in un contenzioso ancora oggi pendente innanzi al Tribunale del lavoro, relazione con la quale si era sostenuto che il notaio dovesse indicare il parametro nel repertorio e quindi versare le tasse e i contributi all'Archivio. Le motivazioni giuridiche esposte da questo Ufficio, anteriormente al deposito della decisione disciplinare, in gran parte sono sostanzialmente analoghe a quelle contenute nella decisione della Commissione di disciplina.

Pertanto, questo Ufficio non può che condividere gli esiti della Commissione circa la sussistenza delle violazioni dell'art. 62 della Legge Notarile.

Si ritiene opportuno comunque esprimere, seppure in sintesi, la posizione di questo Ufficio,

sulle questioni esaminate dalla Commissione.

2. Portabilità dei mutui e atto di quietanza della prima banca

2.1 Preliminarmente si illustra brevemente il contesto normativo della disciplina della portabilità dei mutui, con particolare riferimento alla questione circa la sussistenza dell'obbligo del notaio di indicare un parametro repertoriale anche per tali tipi di atto, così provvedendo a versare la tassa di archivio e i corrispondenti contributi.

La cd. "portabilità" del mutuo è stata introdotta nel nostro ordinamento dall'art. 8 D.L. 31 gennaio 2007, n. 7 (cd. decreto legge Bersani-bis), convertito con modifiche dalla L. 2 aprile 2007, n. 40.

Con il termine "portabilità" il legislatore ha voluto indicare la facoltà di rimborsare anticipatamente l'ammontare residuo di un finanziamento, facendo subentrare nel contratto, come terzo surrogato, un nuovo creditore-finanziatore. Il legislatore ha disposto che, nelle ipotesi considerate, il mutuante surrogato subentra nelle garanzie, personali e reali, accessorie al credito in oggetto e che *«l'annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata»*.

Successivamente, il D.L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni nella L. 28 gennaio 2009, n. 2 ha introdotto alcune innovazioni, poi refluite nel testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (D.LGS. 1° settembre 1993, n. 385, di seguito indicato come T.U.B.), in particolare nell'art. 120-quater. L'art. 2, comma 1-bis, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni con legge 28 gennaio 2009, n. 2, stabilisce, tra l'altro, che: *"... la quietanza rilasciata dalla prima banca e il contratto di mutuo stipulato dalla seconda banca devono essere forniti al notaio per essere prodotti unitamente all'atto di surrogazione"*. Quest'ultimo atto e la quietanza della prima banca devono essere prodotti al competente ufficio ai fini dell'annotazione prescritta dall'art. 2843, comma 1, c.c. La Suprema Corte ha precisato che tale annotazione ha valore costitutivo (Cass. 12 settembre 1997, n. 9023; 21 marzo 2003, n. 4137 e 10 agosto 2007, n. 17644).

Si può, quindi, asserire che la quietanza in parola costituisce un elemento o un coelemento essenziale ai fini dell'annotazione dell'atto di surrogazione (e già questa considerazione è di per sé sufficiente a dimostrare l'esistenza di un obbligo di conservazione di tali atti a raccolta, per come affermato dalla Commissione di disciplina di Milano).

2.2 Come segnalato dagli interpreti della predetta normativa, lo strumento utilizzato dal legislatore è la surrogazione per pagamento (per volontà del debitore), quale disciplinata dall'art. 1202 del codice civile. Meccanismo, questo, il cui funzionamento richiede, ai sensi della suddetta norma codicistica:

- 1) - che nel nuovo atto di mutuo (stipulato con la seconda banca) sia indicata espressamente la destinazione della somma mutuata all'estinzione del mutuo precedente;
- 2) - che nella quietanza (che deve risultare da atto avente data certa), rilasciata dal precedente creditore (prima banca), si menzioni la dichiarazione del debitore (mutuatario) circa la provenienza della somma impiegata (dal nuovo mutuo);
- 3) - che il debitore (mutuatario) surroghi il nuovo mutuante (seconda banca) nei diritti del precedente creditore.

La *ratio* delle condizioni elencate risiede nell'esigenza di accertare che il debitore abbia adempiuto all'obbligazione originaria con i mezzi forniti dal terzo, il quale, per l'effetto, ha titolo ad essere surrogato nei diritti del creditore originario.

Nella prassi, il Notariato si è orientato per le seguenti soluzioni:

- a) si stipulano due atti notarili, e precisamente:

1) l'atto di mutuo (con la seconda banca), contenente l'atto di erogazione e quietanza di somma da parte del mutuatario (di regola versata su un conto corrente intestato al mutuatario) e la dichiarazione dello stesso di surrogare la nuova banca nei diritti della prima e di delegare la seconda banca ad effettuare un bonifico nei confronti della prima banca (ovvero viene dato atto dell'avvenuto bonifico nei confronti della prima banca); con tale atto il finanziamento risulta perfezionato (nell'atto vengono inserite normalmente ulteriori clausole accessorie: il mutuatario conferisce mandato alla seconda banca di acquisire la quietanza della prima banca, per soddisfare il disposto dell'art. 1202 c.c.; si prevedono clausole di risoluzione del contratto ove ricorra l'invalidità e/o l'inefficacia dell'annotazione di surroga a margine dell'ipoteca ovvero il rifiuto del competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio ad eseguire la detta annotazione; etc.);

2) un separato atto di quietanza ad opera del precedente creditore (prima banca). La quietanza della prima banca è il documento che contiene l'attestazione da parte della banca surrogata in merito all'estinzione del debito (con il calcolo delle somme residue), dell'avvenuta dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento, l'impegno della medesima banca a non procedere con la cancellazione dell'ipoteca originaria. Senza entrare nel merito della problematica della natura del pagamento, l'atto di quietanza dell'*accipiens* si inserisce come elemento del fenomeno successorio, consentendo al mutuatario di liberarsi del creditore originale, sostituendolo con il nuovo mutuante.

b) si stipula un unico atto notarile trilatero, contenente quanto contenuto nei due atti indicati sub a) (facendo quindi intervenire nel nuovo atto di mutuo anche il precedente creditore, al fine di prestare la quietanza di cui all'art. 1202 c.c.).

In conclusione, la quietanza può essere rilasciata contestualmente all'atto di surroga (questo è il caso della surroga per atto unico trilaterale) oppure successivamente, e comunque entro 30 giorni dalla data di avvio della procedura interbancaria (nel caso della surroga perfezionata mediante due atti).

La normativa prescrive che l'atto di quietanza - autenticato dal Notaio - debba essere prodotto, unitamente all'atto di surroga, al fine di consentirne l'annotazione a margine dell'ipoteca originaria.

Pertanto, si può affermare che nell'ipotesi sub a) (che qui interessa), il mutuo risulta già perfezionato prima dell'emissione della quietanza della prima banca e che la predetta quietanza deve considerarsi un "*atto successivo*" al nuovo mutuo fondiario; tale conclusione appare un passaggio fondamentale, come si esporrà di seguito, per affermare la sussistenza dell'obbligo di versamento di tasse e contributi da parte del notaio, anche quando si operi nell'ambito del credito fondiario (art. 39 del T.U.B.).

3. Gli onorari degli atti notarili collegati alle operazioni di portabilità dei mutui

3.1 La materia della surrogazione passiva e quella della surrogazione attiva nel contesto della normativa sulla portabilità dei mutui ha presentato un margine di incertezza rilevante in merito all'individuazione dei soggetti sui quali dovesse ricadere il costo dell'operazione. Su tali aspetti si segnalano importanti pronunciamenti del giudice amministrativo (si vedano le sentenze TAR Lazio-Roma, sez. I, 06/04/2009, n. 3683 e Consiglio di Stato sez. VI, 23/12/2010, n. 9329), che hanno ricostruito i vari passaggi normativi che nel tempo hanno regolato i costi della procedura con particolare riferimento alla surrogazione attiva, ma ovviamente anche con riferimento a quella passiva, che qui interessa.

L'art. 8 del d.l. n. 7/2007 prevedeva al comma 3, che fosse "nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione"; al comma 3-bis, alla luce della novella effettuata dal comma 450 dell'art. 2 della legge 24/12/2007, n. 244, si precisava – tra l'altro – che "Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi".

A tal proposito, l'art. 2, comma 1 bis del D.L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, in Legge 28 gennaio 2009 n. 2, ha ulteriormente precisato che "Anche al fine di escludere a carico del mutuatario qualunque costo relativo alla surrogazione, gli atti di consenso alla surrogazione, ai sensi dell'articolo 1202 del codice civile, relativi a mutui accesi per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale, contratti entro la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto da soggetti in favore dei quali è prevista la rinegoziazione obbligatoria, sono autenticati dal notaio senza applicazione di alcun onorario e con il solo rimborso delle spese". Tale norma prevedeva una esenzione dell'onorario notarile, seppure in un orizzonte temporaneo limitato, come specificato dalla Commissione di disciplina (p. 47).

Si aggiungeva poi che "A tal fine, la quietanza rilasciata dalla prima banca e il contratto di mutuo stipulato dalla seconda banca devono essere forniti al notaio per essere prodotti unitamente all'atto di surrogazione. Per eventuali attività aggiuntive non necessarie all'operazione, espressamente richieste dalle parti, gli onorari di legge restano a carico della parte richiedente. In ogni caso, le banche e gli intermediari finanziari, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di cui all'articolo 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, e successive modificazioni, non applicano costi di alcun genere, anche in forma indiretta, nei riguardi dei clienti".

La disciplina - che è entrata in vigore prima dell'abolizione della tariffa notarile (art. 9 del d.l. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27) - è stata poi trasferita dall'art. 8 del d.l. 13 maggio 2011, n. 70 (convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106) nell'art. 120-quater del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (T.U.B.).

Inoltre l'art. 161, comma 7-quater del T.U.B., ha previsto "Per i mutui a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del contratto, stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale entro il 29 gennaio 2009, gli atti di consenso alla surrogazione di cui all'articolo 120-quater, comma 3, sono autenticati dal notaio senza l'applicazione di alcun onorario e con il solo rimborso delle spese. A tal fine, la quietanza rilasciata dal finanziatore originario e il contratto stipulato con il creditore surrogato sono forniti al notaio per essere prodotti unitamente all'atto di surrogazione. Per eventuali attività aggiuntive non necessarie all'operazione, espressamente richieste dalle parti, gli onorari di legge restano a carico della parte richiedente". L'esenzione prevista dalla disposizione riguarda esclusivamente "gli atti di consenso alla surrogazione" e testualmente non si riferiscono alle quietanze di surroga.

Occorre sottolineare che le norme sopra riportate, escluse le particolari fattispecie per le quali è stata prevista l'opera del notaio "senza applicazione di alcun onorario", non prevedono generalmente alcuna esenzione di "onorari" (e quindi di "parametri") per l'attività svolta dal notaio.

E' evidente che la normativa primaria si è fatta carico dell'esigenza di consentire ai clienti delle banche di poter ottenere condizioni più vantaggiose, scegliendo di trasferire i costi delle varie operazioni (surroga attiva, surroga passiva) sulle banche e gli intermediari finanziari. Si tratta di un'operazione a costo zero (per il debitore), in cui la vecchia banca non può esigere penali dal

debitore. La presenza di specifiche previsioni di gratuità (sotto il profilo dell'onorario e non delle spese) circoscritte al solo atto di consenso della surroga da parte del mutuatario (nei soli casi previsti dal richiamato art. 161, comma 7-quater, del T.U.B.), conferma quanto esposto.

Il contesto normativo sulla portabilità dei mutui quindi di per sé porta a confermare che il notaio, come ritenuto anche dalla COREDI di Milano, deve indicare a repertorio il parametro relativo alle quietanze autenticate per atto separato ed è obbligato, anche per questi atti, a versare tasse e contributi all'Archivio.

4. Obbligo dell'indicazione del parametro nel repertorio degli atti tra vivi anche per gli atti di quietanza separati

4.1 E' comunque necessario procedere oltre, esaminando la problematica sottoposta alla COREDI alla luce dei principi e delle regole della disciplina più generale che regola l'applicazione degli onorari/parametri da indicare nei repertori, per la liquidazione di tasse e contributi dovuti dai notai.

La Legge notarile dedica il CAPO V alla disciplina *“Degli onorari e degli altri diritti del notaio e delle spese”*.

Per l'art. 74 L.N. il notaio ha diritto per ogni atto ad essere retribuito dalle parti mediante onorario, oltre al rimborso delle spese ed ai diritti accessori, secondo importi determinati dalla tariffa notarile. Per il primo comma dell'art. 75, se l'atto contiene più convenzioni distinte, sono dovuti tanti onorari quante sono le convenzioni (come ribadito dall'art. 7, comma 7, del D.M. n. 265/2012). Al secondo comma si prescrive che *“Quando l'atto comprenda più disposizioni necessariamente connesse e derivanti per intrinseca loro natura le une dalle altre, sarà considerato come se comprendesse la sola disposizione che dà luogo all'onorario più favorevole al notaio, se pure essa possa considerarsi come accessoria alle altre”* (disposizione ripresa dall'art. 7, comma 8, del D.M. n. 265/2012).

L'art. 62, secondo comma, n. 7) L.N. prevede che nei repertori venga indicato l'onorario spettante al notaio e la tassa d'archivio dovuta (si v. anche l'art. 7, quinto comma del D.M. 265/12).

La tassa di Archivio e i contributi dovuti alla Cassa Nazionale e al Consiglio Nazionale vengono calcolati come percentuale degli importi indicati come onorari (prima dell'abolizione della tariffa, ed oggi come parametri) nei repertori (le aliquote dei contributi vengono fissate ai sensi degli artt. 12 e 20 della legge n. 220/1991, richiamati dall'art. 4 del D.M. n. 265/2012).

Anche a seguito dell'abolizione delle tariffe, si è continuato a prescrivere (art. 7, primo comma, del D.M. n. 265/2012) che *“Ove la legge stabilisce che gli onorari notarili sono ridotti, nella stessa proporzione sono ridotti le tasse e i contributi di cui al presente Capo; ove la legge stabilisce che gli onorari notarili non sono dovuti, le tasse e i contributi di cui al presente Capo non sono dovuti”*. Il termine “onorario” continua ad essere utilizzato nella Legislazione successiva alla predetta abolizione (a titolo esemplificativo, il Legislatore ha previsto che non siano dovuti “onorari notarili” per l'atto costitutivo della Società a responsabilità limitata semplificata: art. 3 del Decreto Legge, 24/01/2012, n.1).

In merito alle “quietanze” si individuano poche specifiche disposizioni, contenute nella tariffa del 2012 (che riprendono quelle contenute nelle precedenti tariffe).

La regola generale è che per la “*Quietanza*” l'importo da indicare a repertorio è quello del 50%, con riferimento al valore dell'atto (art. 5, comma 2, e voce “*Quietanza*” della Tab. B al D.M. 265/2012); tale voce rimanda poi a quanto previsto alla voce “*Cancellazione d'ipoteca*” e all'art. 6, lett. d), n. 11 della medesima tariffa.

Alla voce "Cancellazione di ipoteca (consenso a)" è previsto il parametro al 50%, calcolato sull'importo dell'ipoteca; si precisa che se l'atto contiene anche la quietanza del debito, è indicato un solo importo sul valore maggiore.

L'altra disposizione è contenuta nell'art. 6, lett. d, n. 11 della tariffa, in cui si prevede il parametro di 46 euro per la "quietanza di somme concesse a mutuo stipulata con atto successivo (con esclusione delle quietanze di mutui di credito fondiario, agrario ed equiparati)".

Per completare il quadro normativo, con riferimento al credito fondiario, si ricorda che l'art. 39, comma 7, del T.U.B. prevede che "Agli effetti dei diritti di scritturato e degli emolumenti ipotecari, nonché dei compensi e dei diritti spettanti al notaio, gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula, una sola operazione sui registri immobiliari e un solo certificato. Gli onorari notarili sono ridotti alla metà".

4.2 Passando ad applicare le predette norme al caso di specie, occorre prendere le mosse da quest'ultima disposizione (il settimo comma dell'art. 39 T.U.B.), laddove considera atti distinti come "una sola stipula".

Questa espressione, come si legge nel parere reso dall'Ufficio Centrale prot. n. 3537 del 27 agosto 2001 (pubblicato sul sito intranet dell'Amministrazione) e come confermato dalla dottrina notarile citata dalla COREDI Lombardia (p. 43), ribadisce il tradizionale indirizzo legislativo di favorire le operazioni di credito fondiario e deve essere riferita "agli atti notarili di concessione dei finanziamenti", compresi quelli contenenti l'attestazione dell'erogazione delle somme e la quietanza da parte del mutuatario, anche se tali atti risultino da documenti separati.

In altri termini, nella lettura e prassi tradizionale, tali atti riguardano esclusivamente la fase del perfezionamento del mutuo e, sulla base della disposizione del VII comma, vanno considerati "una sola stipula" ai fini dell'applicazione dell'onorario/parametro notarile e dei conseguenti obblighi di versamento di tassa archivio e contributi. Ciò è strumentale, in tutta evidenza, al carattere di realtà del mutuo e alla evenienza che l'operazione di finanziamento si perfezioni "successivamente" alla stipula del contratto di mutuo, con l'erogazione della somma mutuata ed il contestuale rilascio di quietanza da parte del mutuatario.

La disposizione non assume il significato di escludere l'onorario notarile per gli atti successivi alla concessione del mutuo. Per tali atti, per come precisato nel parere e dalla dottrina, deve riconoscersi (se gli stessi siano strettamente collegati con la concessione del mutuo fondiario, con la sua esistenza e la sua cessazione) l'applicazione della riduzione dell'onorario notarile, prevista nella parte finale della medesima disposizione.

Tale affermazione ha da sempre trovato riconoscimento nella Tariffa notarile e da ultimo nell'art. 6, lett. d, nn. 6 e 11, e in alcune voci della Tabella B del D.M. 27 novembre 2012 n. 265 (il D.M. riproduce, per tali aspetti, le disposizioni tradizionalmente contenute nei precedenti provvedimenti del Ministero), che confermano che la norma, quando utilizza l'espressione "una sola stipula", si riferisce alla sola fase del perfezionamento del finanziamento e dell'iscrizione iniziale di ipoteca; mentre per le attività successive (ad esempio, la quietanza e consenso alla cancellazione di ipoteca, il consenso alla riduzione di ipoteca, ed oggi gli atti relativi alla surroga attiva e passiva) si applicano i compensi previsti in generale per i finanziamenti (anche quelli non fondiari), ovviamente dovendosi poi applicare le eventuali riduzioni previste da disposizioni speciali.

Le predette considerazioni sono conformi a quanto sostenuto in passato con riferimento all'art. 3 dell'ormai abrogato D.P.R. n. 7/1976 (in linea con altri casi analoghi, già presenti negli anni 30'), nell'ambito del quale si considerava "un solo atto" il mutuo ed il contestuale frazionamento di ipoteca ovvero il condizionato di mutuo e la/le quietanze successive ed il frazionamento se contestuale almeno all'ultima quietanza.

Nel caso di specie, per quanto già esposto, sia che si scelga l'atto trilatero (unico atto), quanto quello bilatero per la stipula del mutuo e il successivo atto di quietanza della prima banca, in ogni caso il mutuo e il finanziamento sono già perfezionati con l'atto di mutuo, che contiene in sé

l'attestazione dell'avvenuta erogazione delle somme, la quietanza del mutuatario e le altre clausole per portare a compimento la procedura di surrogazione, dichiarazioni che comunque non incidono sul perfezionamento del mutuo stesso. Sotto il profilo specifico del carattere reale del mutuo, l'operazione è quindi perfetta ed efficace e non vi è luogo per eventuali successivi atti afferenti la specifica natura reale del mutuo.

La quietanza del creditore originario, contemplata dall'art.1202 c.c., vale invece a chiudere il cerchio della surrogazione, rappresentandone un indefettibile presupposto. Essa non afferrisce dunque alla realtà del mutuo di scopo, per la quale rileva invece la effettiva erogazione della somma e la conseguente quietanza rilasciata dal debitore (non del primo creditore). Trattasi in definitiva (ove non contenuto nel medesimo atto di mutuo e di consenso alla surrogazione) di un atto per il quale il notaio ha diritto ad un compenso e ha il dovere di indicare il parametro relativo nel repertorio, non potendosi l'atto fare rientrare nell'espressione "unico atto" contenuta nell'art. 39 T.U.B.

4.3 In merito alla disposizione dell'art. 6 del D.M. del 2012, relativa alle quietanze delle somme concesse a mutuo, è evidente che la stessa si riferisce propriamente alla fase del perfezionamento del finanziamento, alla quietanza del mutuatario.

Peraltro, per come già detto, la quietanza di cui all'art. 1202 c.c., atto collegato sicuramente alla dichiarazione del consenso alla surroga per volontà del debitore, contiene di regola altre dichiarazioni e appare collocarsi nell'ambito del rapporto tra mutuatario e primo creditore (si v. in merito l'analisi del Consiglio di Stato, nella sentenza prima citata, in merito alla surroga passiva), rapporto in cui la seconda banca appare estranea.

Ne consegue, conformemente a quanto evidenziato anche dalla COREDI Lombardia (pp. 45 e 46), che la previsione della tariffa non è in alcun modo riferibile alla quietanza rilasciata dalla prima banca, che si iscrive nelle previsioni dell'art. 1202 c.c. e che ha struttura e funzione completamente diversa dalle quietanze cui si riferisce l'art. 6; per tale motivo è anche da escludersi che sussistano le condizioni per l'applicazione analogica dell'art. 6, ai casi di specie (si v. COREDI Lombardia, p. 46).

4.4 Dal quadro sintetico sopraesposto appare evidente che per la regola generale espressa dal primo comma dell'art. 74 L.N., nel caso che l'atto di quietanza della prima banca sia redatto con documento autonomo, spetta al notaio un compenso e lo stesso è tenuto ad indicare un parametro nel repertorio.

Si ricorda che in materia il Consiglio nazionale del notariato ha emanato una delibera del 28 settembre 2007 in cui, tra l'altro, ha ritenuto, al fine del contenimento dei compensi per la portabilità del mutuo, che *"A fini repertoriali, l'onorario va percepito sull'importo del mutuo; la quietanza, se contenuta nello stesso atto, non dà luogo a percezione di alcun onorario repertoriale, in quanto trattasi di convenzione strettamente connessa e obbligatoria per legge"*. Da tale iniziale presa di posizione, si è desunto *a contrario* che se la quietanza era contenuta in un atto distinto si dovesse indicare a repertorio un parametro, anche se non vi era una precisa indicazione in merito.

In conclusione, in merito alla questione trattata nel procedimento disciplinare, questo Ufficio condivide l'opinione (del tutto maggioritaria anche nelle prassi dei distretti notarili) che un parametro debba essere indicato nel repertorio degli atti tra vivi (per come sostenuto dal Consiglio Notarile di Milano e confermato dalla COREDI Lombardia e dalla dottrina).

Tale conclusione appare indiscutibile e del tutto maggioritaria tra gli operatori del settore.

5. Il parametro da indicare nel repertorio

Dato per certo che nel repertorio degli atti tra vivi un parametro deve essere indicato dal notaio, diversa è la questione che si pone nella prassi, circa il parametro da indicare per tali atti di quietanza.

Da un lato, in molti distretti notarili viene applicato il parametro graduale espressamente previsto dalla tariffa alla voce "quietanze" (ridotto alla metà ove ricorra un mutuo fondiario), come ritenuto dalla COREDI Lombardia, dal Consiglio Notarile di Milano (che ha promosso il procedimento disciplinare, da molti Archivi notarili (anche sede di Sovrintendenza) e da Consigli Notarili e dall'opinione maggioritaria dei commentatori della tariffa. Si tratta di una soluzione che appare in linea con il testo della tariffa, che si riferisce genericamente agli atti di "quietanza", senza distinguere alle eventuali ulteriori funzioni svolte da tali atti oltre gli effetti naturali riconosciuti dall'ordinamento alla quietanza di pagamento, come atto tipico (tesi che anche a parere di questo Ufficio appare preferibile). Peraltro, in forza di tale semplice interpretazione, sono stati effettuati recuperi da parte dei Capi degli archivi notarili (con applicazione anche delle sanzioni) e non risulta alcun contenzioso in merito.

In altri distretti, viene consentita l'applicazione del parametro fisso di 46 euro (e sono stati effettuati recuperi di somme dai Capi degli archivi notarili), sulla base di ricostruzioni che fanno leva sul collegamento - prevista dalla legge - con l'atto di consenso alla surroga da parte del debitore (quest'ultimo atto sarebbe assoggettato, ove fosse contenuto per ipotesi in un atto separato, all'onorario minimo di cui all'art. 6, lett. d) e n.14) del D.M. 2012 n. 265, che prevede il parametro di 46 euro per "ogni altro atto di valore indeterminabile non espressamente previsto nel presente articolo"): in altri termini, tale opinione ritiene prevalente la funzione strumentale della quietanza del primo debitore di consentire il trasferimento del contratto di mutuo alla nuova banca, il subentro del mutuante surrogato nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato e l'annotamento di surrogazione da parte del conservatore.

6. L'obbligo di conservazione a raccolta degli atti di quietanza (art. 72 L.N.)

In merito alla seconda questione, affrontata dalla COREDI Lombardia, che ha affermato l'obbligo di conservazione a raccolta, ai sensi dell'art. 72 della Legge notarile, degli atti di quietanza (se scritture private autenticate dal notaio), questo Ufficio non può che condividere pienamente quanto espresso nella decisione milanese, considerato che tali atti, quali elemento necessario e imprescindibile della surrogazione per volontà del debitore, devono ritenersi compresi tra quelli soggetti a pubblicità immobiliare.

Su tale questione la prassi dei distretti notarili e dei notai appare univoca, nel senso di conservare gli atti a raccolta; rappresenta isolata eccezione quella del notaio (e a quanto sembra, dei suoi associati) nei cui confronti è stato instaurato il procedimento disciplinare oggetto della decisione.

Cordiali saluti e grazie per la collaborazione

IL DIRETTORE GENERALE

Renato Romano