



Abbonamento n. 3648 valido dal 15/04/2015 al 14/04/2016 - Licenza esclusiva a MIMESI SRL

DOSSIER - DIRETTIVA MUTUI

Mutui: con l'inadempienza, la casa torna alla banca

CON IL RECEPIMENTO DELLA **MORTGAGE CREDIT DIRECTIVE** SARÀ DISCIPLINATA ANCHE L'INADEMPIENZA DEL CONSUMATORE NEL RIPAGARE IL PROPRIO MUTUO. E LA POSSIBILITÀ PER LA BANCA DI RISCATTARE IL BENE IN GARANZIA. UNA MODIFICA CHE È ANCORA AL VAGLIO DEL GOVERNO E CHE PREVEDE UNA SERIE DI IMPORTANTI NOVITÀ, TRA CUI LA PRESENZA DI UN CONSULENTE DESIGNATO A PRENDERE LE PARTI DEL CONSUMATORE

Se il cliente è inadempiente, la banca può riprendersi l'abitazione in garanzia con il mutuo. Lo schema di decreto legislativo (Atto del Governo n. 256) per il recepimento della direttiva comunitaria 2014/17/UE (cosiddetta **Mortgage Credit Directive**) ha ottenuto nei giorni scorsi parere favorevole ed è attualmente in attesa dell'approvazione del Consiglio dei Ministri. In particolare, l'art. 120 quinquiesdecies prevede ai commi 3 e 4 che: "Le parti del contratto possono convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione del **debito**, fermo



Tiziana Allievi,
Partner - La Scala
Studio Legale
Responsabile del
Team Esecuzioni
Immobiliari

restando il diritto del consumatore all'eccedenza (...); 4) Qualora a seguito dell'inadempimento e successiva escussione della garanzia residui un **debito** del consumatore, il relativo obbligo di pagamento decorre dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva."

La strada del patto marciano

Per capire quali saranno gli effetti che questa novità comporterà nel concreto (sia lato banca sia lato consumatore) bisognerà attendere l'effettiva approvazione del testo di legge e soprattutto la sua concreta applicazione, anche perché lo schema del decreto legislativo, ricalcando l'impostazione della direttiva, si presenta oggi troppo generico e lascia spazio a diverse interpretazioni applicative. L'attuale formulazione introduce infatti la possibilità di prevedere un accordo tra le parti che vincoli anticipatamente la banca ad accettare, in caso di inadempimento del consumatore, che l'unica fonte



IL DECRETO LEGISLATIVO
SULL'INADEMPIENZA DEL
CONSUMATORE È AL VAGLIO
DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI



DOSSIER - DIRETTIVA MUTUI

“

L'IMMOBILE IN GARANZIA
DOVREBBE ESSERE L'UNICA
FONTE DI **RECUPERO** PER LE
BANCHE

”

di **recupero** del proprio credito sia costituita dall'immobile a garanzia, ricalcando lo schema del cosiddetto patto marciano. A beneficio del consumatore viene quindi limitata la garanzia patrimoniale del debitore, che non risponderà più con tutti i suoi beni. Con questo fine, la norma introduce un procedimento privato di escussione della garanzia immobiliare, che prevede un "semplice" accordo tra le parti per il trasferimento dell'immobile in caso di inadempimento del debitore.

Come tutelare il consumatore

Per poter garantire in concreto la tutela del consumatore questa norma così "liberista" dovrà essere integrata attraverso una regolamentazione dettagliata, così da evitare l'effetto contrario e il ricorso alla giustizia per eventuali controversie: ad

esempio, il ricorso del debitore al giudice ordinario per impugnare la procedura di vendita, o da parte del creditore per richiedere l'adempimento della clausola contrattuale che prevede il trasferimento dell'immobile a certe condizioni o ancora la liberazione dell'immobile.

“

I VANTAGGI DELLA
DIRETTIVA: TEMPI PIÙ RAPIDI
E COSTI MINORI

”

La nuova figura: il consulente del credito

Un aspetto rilevante per equilibrare l'ingresso della procedura privata di vendita è sicuramente il ruolo del consulente del credito previsto dalla Direttiva: consulenza che dovrebbe essere gratuita per il consumatore e prestata direttamente dalla banca erogante. La consulenza andrebbe poi intesa in senso ampio e quindi assicurata durante tutta la vita del rapporto contrattuale nonché come valido sostegno nel momento di crisi.

“

LE BANCHE DOVRANNO
METTERE A DISPOSIZIONE
UN CONSULENTE DEL
CREDITO

”

Benefici e necessità per la banca

In conclusione, la stipula di una clausola "di trasferimento" come sopra delineata dovrebbe tradursi sul mercato immobiliare in un restringimento di tempi e costi, e quindi in un più rapido realizzo della garanzia, anche se in concreto la banca dovrebbe dotarsi di una struttura dedicata alla gestione di questi patrimoni e alla vendita degli immobili.

Tiziana Allievi

*Partner - La Scala Studio Legale
Responsabile del Team
Esecuzioni Immobiliari*