

Tutela dei crediti. Le procedure snellite valgono per i contratti che contengono la clausola che permette la nuova procedura

Mutui, espropri veloci se concordati

Per la banca resta possibile la risoluzione con pignoramento dopo sette rate saltate

Angelo Busani

Una metodologia più efficiente per soddisfare i **crediti delle banche** in caso di inadempimento dei soggetti finanziati: è uno dei principali obiettivi del decreto legislativo di attuazione della direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, varato martedì dal Consiglio dei ministri.

L'innovazione fondamentale è che banca e mutuatario potranno convenire (con clausola espressa nel contratto di mutuo) che, in caso di mancato pagamento di un importo equivalente a 18 rate mensili, il debito si estingua col trasferimento alla banca dell'immobile ipotecato o dei proventi derivanti dalla sua vendita del bene (fermo restando che, se il prezzo di vendita è maggiore del debito, l'eccedenza va in ogni caso assegnata al mutuatario).

È evidentemente una norma finalizzata a snellire e abbreviare le

procedure per la banca verso il cliente inadempiente, senza lunghe e complesse procedure esecutive giudiziali, riducendo il rischio della banca e i costi di esecuzione. È dunque una semplificazione che dovrebbe contribuire ad ampliare la disponibilità di credito, migliorando inoltre le condizioni per i debitori.

Più in generale, la nuova norma si inserisce a pieno titolo nell'attuale dibattito sulla soluzione del problema delle sofferenze banca-

rie e agli effetti che esso ha sui requisiti patrimoniali delle banche stesse e sulla conseguente capacità di erogare credito.

Sotto il profilo operativo, per far funzionare questa nuova modalità occorre che banca e cliente si accordino espressamente per permettere la nuova procedura (in mancanza di questa clausola, non si può far luogo all'esdebitazione del debitore con trasferimento alla banca dell'immobile

oggetto di ipoteca e sua successiva vendita), nel presupposto comune che:

- la banca finanziatrice non può imporre al consumatore oneri (derivanti dall'inadempimento) superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti a causa dell'inadempimento stesso;
- la clausola non può essere pattuita in caso di mutuo stipulato in surrogazione di uno precedente;
- la banca finanziatrice non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola che permette l'esdebitazione del mutuatario per effetto del trasferimento alla banca dell'immobile oggetto di ipoteca e sua successiva vendita;
- se il contratto di mutuo contiene la clausola in questione, il cliente ha diritto di farsi assistere da un suo consulente per valutare la convenienza della clausola.

Sia che il contratto contenga la clausola di esdebitazione sia che non la contenga, resta la prima

protezione, che per legge esisteva già prima delle nuove regole: se il mutuatario si rende inadempiente per almeno sette volte, la banca può dichiarare il mutuo risolto per inadempimento e chiamarlo al rientro per decadenza dal beneficio del termine. Se poi il mutuatario non estingue il debito, non resta che il "normale" procedimento di espropriazione: pignoramento e vendita forzata del bene oggetto di ipoteca.

Se invece la banca abbia tollerato l'inadempimento e così il debito maturato diventa pari ad almeno 18 rate mensili, scatta il meccanismo di esdebitazione, se era stato convenuto nella clausola inserita nel contratto di mutuo: può essere convenuto che la banca faccia proprio l'immobile oggetto di ipoteca o che essa (avendone ricevuto mandato dal cliente) venda l'immobile "in danno" del cliente e faccia proprio il ricavato, fino a compensazione del credito, riversando l'eccedenza al mutuatario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'anticipazione



Sul Sole di ieri

Subito dopo l'approvazione in Consiglio dei ministri, avvenuta l'altro ieri, il Sole 24 Ore ha pubblicato i primi articoli sullo schema di decreto legislativo attuativo della direttiva europea sui mutui. Il testo della norma non è stato ancora ufficializzato

Le principali novità



ALLA FIRMA

Durante la fase di stipula del mutuo, sono previste condizioni favorevoli per il consumatore. Innanzitutto, non ci sarà alcuna penale che scatterà in caso di estinzione anticipata. In Italia la penale era stata abolita nel 2007 e la nuova direttiva europea lascia agli Stati membri la facoltà di introdurla. Per il resto, il momento della stipula ha un'importanza particolare, perché segnerà il "confine" tra le vecchie regole e quelle nuove: queste ultime, infatti, non saranno retroattive e quindi si potranno applicare esclusivamente ai contratti stipulati dopo la loro entrata in vigore.



ASSISTENZA

Uno dei punti più incerti nella versione finale delle nuove regole portata all'approvazione del Consiglio dei ministri riguardava l'obbligo per il consumatore di farsi assistere da un consulente per valutare la convenienza di far inserire nel contratto di mutuo la clausola di inadempimento (secondo cui le banche possono vendere l'immobile senza passare da un provvedimento del giudice se il cliente non paga almeno 18 rate). L'introduzione dell'obbligo era stata chiesta dalle commissioni parlamentari al Governo, ma l'assistenza è rimasta una mera facoltà per il cliente.



GARANZIE

Nei contratti dei consumatori che vi faranno inserire la clausola di inadempimento, ci saranno due garanzie: l'estinzione dell'intero debito anche se il ricavato della cessione diretta dell'immobile da parte della banca fosse insufficiente e, nel caso contrario in cui il valore di realizzo ecceda il debito, diritto di ricevere l'eccedenza dal finanziatore. La Banca d'Italia dovrà poi emanare disposizioni attuative tenendo particolare conto - oltre che dell'esigenza di prevedere obblighi informativi improntati alla correttezza da parte del finanziatore - dei consumatori che si trovano in situazioni di debolezza o in stato di bisogno.



PATTO COMMISSORIO

Il fatto che sarà consentito alle banche mettere direttamente in vendita gli immobili di chi ha stipulato mutui con loro ed è inadempiente su un numero cospicuo di rate non implica che nel Codice civile sia stato abolito il divieto di patto commissorio. Esso è vietato dall'articolo 2744 del Codice civile e tale resterà anche dopo l'entrata in vigore delle nuove regole. Per questo, sarà sempre nullo l'accordo in base al quale le parti convengono che «in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore».

