

# 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 comunque 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;

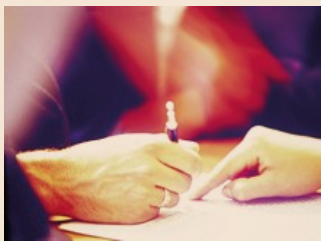
- la banca finanziatrice non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola che permette l'esdebitazione del mutuatario per effetto del trasferimento alla banca dell'immobile oggetto di ipoteca e sua successiva vendita;

- 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.

### 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»

**La valutazione.** In prima battuta l'individuazione dell'esperto spetta alle parti

## Perito scelto dal Tribunale se non c'è intesa

La nuova norma sull'**esdebitazione del mutuatario inadempiente** mediante vendita diretta dell'immobile ipotecato da parte della banca mutuante non è una deroga al divieto di patto commissorio (articolo 2744 del Codice civile), che rimane ben fermo a tutela del debitore. Il patto commissorio è il contratto con il quale il debitore e il creditore si accordano nel senso che, in caso di inadempimento, il bene dato in garanzia passi in proprietà al creditore.

Si tratta dunque di una pattuizione che ha almeno due valenze negative: da un lato, il fatto che il creditore lucra l'eventuale differenza di valore tra l'entità del suo credito e il valore del bene dato in garanzia; d'altro lato, il fatto che, incamerando il bene oggetto di garanzia, il creditore ha una posizione di privilegio rispetto al prin-

cipio di parità di trattamento dei creditori, che può essere derogato solo nei casi previsti dalla legge (e cioè nell'ipotesi di concessione di pegno o ipoteca oppure di credito privilegiato per legge).

La nuova norma varata dal Governo, rispettando dunque il divieto del patto commissorio, prevede, da un lato, che la valutazione del bene messo in vendita dalla banca sia effettuata da un perito indipendente (che deve essere scelto dalla banca e dal mutuatario di comune accordo oppure, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale territorialmente competente); e, dall'altro lato, che l'eventuale eccedenza del prezzo ricavato dalla vendita rispetto all'entità del credito vantato dalla banca sia corrisposto al mutuatario che si è reso inadempiente.

La disciplina del decreto legi-

slativo emanato in attuazione della direttiva 2014/17/UE è pertanto inquadrabile nella dimensione del cosiddetto *patto marciano*, non codificato nel nostro ordinamento ma ritenuto legittimo dalla opinione dominante. Nel patto marciano, infatti, il creditore diventa bensì proprietario della cosa ricevuta in garanzia, allorché il debitore non adempia, ma si prevedono alcune garanzie a tutela del debitore stesso: in primo luogo, l'obbligo che il bene oggetto di garanzia venga stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo successivamente all'inadempimento e, inoltre, che il creditore appunto versi al debitore la differenza tra l'ammontare del credito e l'eventuale accertato maggior valore del bene.

Si tratta di una prassi vantaggiosa anche per il debitore,

dal momento che l'espropriazione e la vendita coattiva del bene realizzano, di regola, un valore inferiore a quello effettivo del bene stesso.

Tra l'altro, si tratta di uno schema già sperimentato nella recente legislazione finanziaria: la disciplina in materia di prestito vitalizio ipotecario prevede infatti che, in caso di inadempimento del debitore, il creditore può porre in vendita direttamente l'immobile gravato da ipoteca a garanzia del finanziamento.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### L'anticipazione

Il Sole **24 ORE**

Ventata il decreto legislativo: dopo 18 mesi di rate non pagate l'immobile passa alla banca

**Casa, per i nuovi mutui via alle regole «europee»**

In caso di vendita forzata l'eccedenza resta all'ex proprietario

Speciali del Tribunale, Fisco e Finanziaria

Equilibrio fra tasse e tempi più rapidi

Catasto, riforma senza rincari

### 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

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RADIO 24  
LA PASSIONE SI SENTE

**Cuore e denari**

Oggi alle 10,30 le novità sulla direttiva Ue sul credito al consumo