

**Mutui ai consumatori.** In caso di mancati versamenti

# Costi addebitabili non oltre gli oneri sostenuti dalla banca

**Angelo Busani**

■ Una metodologia più soddisfacente per far fronte ai crediti delle banche in caso di inadempimento dei consumatori finanziati: è questo il principale obiettivo del decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72 (di attuazione della direttiva 2014/17/UE sui **contratti di credito ai consumatori** relativi a beni **immobili residenziali**) che ha introdotto il nuovo articolo 120-quinquiesdecies nel Testo unico bancario (il Dlgs 385/1993).

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

Si tratta evidentemente una norma finalizzata a snellire e abbreviare le procedure che la banca dovrebbe ordinariamente promuovere in caso di inadempimento del cliente; e, quindi, a evitare lunghe e complesse procedure esecutive giudiziali, con ciò riducendo il rischio per la banca e i costi di esecuzione.

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 causati dall'inadempimento stesso;
- la clausola non si può pattuire 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 mutuuario 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.

Si che il contratto contenga la clausola di esdebitazione sia che non la contenga, resta comunque per la banca la protezione, che per legge esisteva già prima delle nuove regole: se il mutuuario si rende inadempiente per almeno sette volte, anche non consecutive, la banca può dichiarare

## DOPPIA PROTEZIONE

L'accordo scatta dopo 18 rate non pagate

All'istituto resta la possibilità di vendere forzatamente se saltano almeno sette rate

il mutuo risolto per inadempimento e chiamarlo al rientro per decadenza dal beneficio del termine. Se poi il mutuuario non estingue il debito, la banca può far luogo al "normale" procedimento di espropriazione, procedendo dapprima al pignoramento e poi alla vendita forzata del bene oggetto di ipoteca.

Se invece la banca abbia tollerato l'inadempimento e così il debito maturato divenga pari ad almeno 18 rate mensili, scatta il meccanismo di esdebitazione, sempre se sia pattuito con un'apposita clausola inserita nel contratto di mutuo: può dunque 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 si trattienga il ricavato, fino a compensazione del credito, riversando al mutuuario l'eventuale eccedenza.