

IT

Gazzetta ufficiale dell'Unione europea

DIRETTIVE

DIRETTIVA 2014/17/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO
del 4 febbraio 2014

merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e re
modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento (UE) n. 1093/2010

(Testo rilevante ai fini del SEE)

Precisazioni in tema di Mortgage Credit Directive e critiche conseguenti

Edit ar

Published on February 29, 2016



Simone Luchini, MBA
Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6



2



3



2



Alcune precisazioni in merito ai vari commenti apparsi in questi giorni sul recepimento della Direttiva Comunitaria 2014/17/UE – Mortgage Credit Directive

Ho letto oggi molti commenti sul discusso “[Atto del governo n. 256 di recepimento della Direttiva Comunitaria 2014/17/UE](#)”, relativamente all’art. 120-quinquiesdecies (Inadempimento del consumatore) che testualmente riporto nei commi 3 e 4:

“3. 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 restando il diritto del consumatore all’eccedenza. Il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo con una perizia successiva all’inadempimento secondo quanto previsto dall’articolo 120-duodecies.

4. Qualora a seguito di 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.”

I termini con cui si è scritto sono abbastanza allarmistici, ma vorrei fornire degli **spunti di riflessione** in maniera ragionata e lucida.

In questo articolo de Linkiesta, per esempio, “[I mutui, le sofferenze e l'Italia in vendita in sette comode rate](#)”, si afferma che la direttiva europea in oggetto, nata per garantire i consumatori in occasione di ogni tipologia di finanziamento, è stata modificata dal governo in sede di recepimento nella nostra normativa. Ma solo leggendo il titolo della

Direttiva 2014/17/UE, Mortgage Credit Directive, ed il relativo sottotitolo, sembra di comprendere che si tratta invece di un testo *“in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali”*. Non vedo da dove abbia origine l'esempio che si cita *“se compri un televisore a rate, e poi non riesci a pagarlo, restituisci il televisore, il negozio ti ridà i soldi e amici come prima”* (e comunque il parallelismo non è molto calzante dato che il negoziante è proprietario del bene che vende, e può anche restituire il prezzo pagato, la banca invece non vende immobili ma eroga finanziamenti che servono per acquistare l'immobile da un terzo soggetto).

In questo articolo de Il Tempo ([“Se non paghi 7 rate del mutuo La banca si prende la casa”](#)) vorrei far riflettere sulla frase iniziale tra parentesi *“a oggi chi non paga il prestito resta nell'abitazione per tempi molto più lunghi”*. Non mi sembra corretto aggrapparsi ad una inefficienza del mercato immobiliare e/o di quello dell'esecuzione forzata e quindi del diritto per argomentare una critica ad un provvedimento in analisi. Il fatto che ad oggi sia consentito al debitore esecutato, per svariate ragioni che non sempre hanno una spiegazione né di fatto né di diritto, di permanere nella casa durante tutto l'iter processuale di vendita all'asta (e spesso anche oltre) non è certo un diritto acquisito o una cosa di cui vantarsi, perché denota una inefficienza di un meccanismo, quello del recupero giudiziale del credito, che grossi problemi sta causando al paese, nonostante gli apprezzabili sforzi profusi da tutto il mondo giudiziario e dai professionisti che vi sono coinvolti. Tra l'altro, a detta di molti esperti, è ben evidente che proprio lo stato di occupazione dell'immobile lo rende di difficile, se non impossibile, vendita sul mercato immobiliare. Quindi siamo al circolo vizioso.

Su Il Fatto Quotidiano ([“Pignoramenti facili, camere in rivolta contro il governo”](#)) si dice poi testualmente, nel penultimo capoverso, che, se passasse questo provvedimento normativo, *“migliaia di famiglie [...] da un giorno all'altro si ritroverebbero sul marciapiede con le loro case vendute”*. Cosa si intende con il verbo “vendute”? A chi? Cedute o trasferite alle banche secondo le previsioni del decreto? Oppure “immesse sul mercato ed acquistate da un terzo” come presuppone il termine usato? Vorrei ancora una volta che si riflettesse su queste parole. Perché io, da uomo di strada, credevo il contrario, cioè che il mercato immobiliare ancora è poco liquido, che le aste vanno deserte, e che ci vogliono quindi anni prima di vendere una casa sia sul libero mercato che all'asta (come si afferma, quasi con orgoglio, anche nell'articolo precedentemente citato). Ma allora perché queste case, tolte al debitore senza ricorrere alle procedure esecutive, dovrebbero vendersi così facilmente, in tempi brevi (*“da un giorno all'altro”*) mentre invece quando vanno in asta si deprezzano all'inverosimile a seguito anche di quattro o cinque esperimenti di vendita diversi? Non sto contestando la frase, cerco solo di capire se si vuole far passare un messaggio del tipo: le procedure esecutive non funzionano, così come sono, e permettono alla famiglia di permanere a vario titolo nell'immobile per almeno qualche anno (addirittura talvolta anche dopo la vendita del bene), mentre invece il mercato libero delle compravendite è liquidissimo e si vende non appena si mette sul mercato un bene? Se così fosse, ci dovremmo tutti porre dei problemi, perché sinora una delle cause di rallentamento delle procedure esecutive era stata proprio la frenata della domanda del mercato immobiliare (che non assorbiva più l'offerta) ed anche, per qualche tempo, una stretta sui mutui, ormai ampiamente superata come si legge dalle recenti statistiche. Delle due l'una: o le case, come si dice nell'articolo, si possono “vendere” tutte e subito, con grave danno degli occupanti a vario titolo, ma prendendo atto allora di una notevole ripresa delle compravendite nel mercato immobiliare oppure, vista la perdurante difficoltà di vendere immobili sul

mercato, soprattutto senza sconti, potrebbe darsi che questo scenario catastrofico prospettato nell'articolo in realtà non sia così verosimile.

E dopo queste precisazioni, vi sottopongo i miei dubbi "a caldo": mi chiedo innanzitutto cosa succederebbe se il credito ipotecario del finanziatore fosse ceduto a soggetti terzi non necessariamente in possesso degli stessi requisiti nell'intermediazione finanziaria. Potrebbe l'eventuale cessionario, indipendentemente dalla sua ragione sociale o autorizzazioni del caso, beneficiare ugualmente del meccanismo previsto dalla modifica in discussione, oppure la possibilità della "*restituzione o trasferimento del bene o dei proventi della vendita del medesimo*" sono limitati solo a determinate categorie di finanziatori in possesso di determinati requisiti? Questo vale sia per clausole previste nel contratto originale di finanziamento che a seguito di negoziazione successiva come previsto nel testo attuale. Si citano spesso i fondi speculativi esteri (e non solo) che stanno acquistando pacchetti di sofferenze in Italia, dimenticando che, per le sofferenze attuali non sarebbe così facile usufruire di questo meccanismo, dato che il cedente dovrebbe premurarsi di far sottoscrivere ad ogni obbligato le nuove condizioni, per poter spuntare un prezzo migliore dalla cessione. Ma quando parliamo di cessioni di portafogli che consistono in decine di migliaia di posizioni, l'operazione si complica un po'.

Inoltre, mi è chiaro il riferimento alla perizia indipendente per individuare il valore di "*restituzione o trasferimento*" del bene alla banca, mi è però meno chiaro cosa succeda nel caso, presumo possibile, in cui il debitore decida di vendere autonomamente la casa, magari sotto la supervisione della banca, ma non ci sia allineamento sul prezzo (il debitore potrebbe aspettarsi più di quanto alla banca basterebbe per chiudere l'esposizione, oppure il debitore potrebbe voler vendere anche ad una cifra inferiore alla perizia terza, perché comunque potrebbe rimborsare i debiti, ma la perizia indipendente indica un valore ben più alto). Cosa succede in questo caso se non si riesce a vendere al prezzo stabilito dal perito? Si può derogare? Dopo quanto tempo dalla messa in vendita senza risultati dell'immobile?

Infine, una considerazione sull'esdebitazione. La direttiva europea prevede che, a seguito di meccanismi di risoluzione alternativa (al recupero forzoso del credito), quali quello in discussione, si preveda l'esdebitazione del mutuatario. Cosa che al momento non avviene a seguito di regolare vendita dell'immobile in asta, qualora il ricavato della vendita sia inferiore al credito vantato dal finanziatore. Quindi, qualora questa esdebitazione fosse prevista, come pare prevedere il testo analizzato, sarebbe un bel vantaggio per il debitore, visto che l'esdebitazione comporterebbe anche la cancellazione dalla Centrale Rischio e la conseguente "riabilitazione" economica e sociale dopo un certo tempo massimo, che varia in base a diversi parametri. Si è criticato il comma 4 dove si fa riferimento alla determinazione di quando decorra l'obbligo di pagamento del debito residuo del consumatore: si usa l'espressione "*inadempimento e successiva escussione della garanzia*". Si teme che questo comma possa mettere a rischio l'esdebitazione del debitore. ma a mio avviso è un timore infondato, qua ci si riferisce invece alla modalità "alternativa" a quella descritta nella proposta di modifica normativa, cioè qualora il creditore faccia ricorso alla classica esecuzione immobiliare "escutendo" appunto la garanzia tramite vie legali (confermato anche dalla frase finale "conclusione della **procedura esecutiva**"). Quindi, con questo comma 4 ci si riferisce a cosa succede qualora, anziché ricorrere alle

precedenti previsioni normative, il finanziatore decida di ricorrere comunque alle procedure esecutive per riscuotere il suo credito.

La data entro cui tale direttiva dovrà essere convertita in legge è il 21 marzo, a breve ci toglieremo pertanto la curiosità e forse avremo la risposta a qualche dubbio che ancora ci angustia...



Simone Luchini, MBA
Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6
[6 articles](#)

3 comments

Recommended ▾



Leave your thoughts here...



Samuele Lupidii
Amministratore delegato presso The Business Partners Srl

... 9mo

Credo che il vero problema sarà cercare e trovare valutatori indipendenti. Per indipendenti intendo che non abbiano rapporti di collaborazione con la banca procedente.

Like Reply



PAOLO BASSI
Corporate Affairs - doBank

... 8mo

Interessante Simone.

Like Reply

There is 1 other comment. [Show more.](#)

Don't miss more articles by Simone Luchini, MBA



Già si parla (a mio avviso erroneamente) di "rivoluzione epocale" nel mondo delle esecuzioni immobili...

Simone Luchini, MBA on LinkedIn



Disegno di legge n. 2149: affidamento agli agenti immobiliari delle vendite in asta

Simone Luchini, MBA on LinkedIn



La detassazione degli acquisti di immobili in asta giudiziaria - e il priv che vuol fare trading?

Simone Luchini, MBA on LinkedIn

Looking for more of the latest headlines on LinkedIn?

[Discover more stories](#)

