

**Tutela dei crediti.** In caso di inadempimento la nuova procedura di cessione «rapida» si affianca al pignoramento con vendita forzata

# Sui mutui doppia scelta per le banche

**Angelo Busani**

La materia dell'**esdebitazione del mutuatario** per effetto della **vendita dell'immobile ipotecato** a opera della banca mutante, inizia a sollevare rilevanti questioni ancor prima di vedere la luce. La normativa è stata introdotta con il decreto legislativo di attuazione della direttiva 2014/17/UE, varato martedì scorso dal Consiglio dei ministri. Questa nuova metodologia di vendita della casa ipotecata da parte della banca è una procedura nient'affatto sostitutiva della "normale" procedura espropriativa: resta, infatti, fermo che, in caso di inadempimento protratto per almeno sette volte, la banca può chiamare al rientro il mutuatario moroso e che, in caso di riscontro negativo (come normalmente accade), la banca può dar corso al pignoramento e alla vendita forzata in danno del debitore (la quale non ha effetto esdebitativo del mutuatario moroso, in quanto, se il prezzo ricavato non si riveli sufficiente a pagare l'intero credito, il debitore rimane obbligato per la differenza).

La nuova norma affianca a questo scenario questo nuovo siste-

## IL PROBLEMA

Resta l'incertezza su come possa avvenire la vendita dell'immobile da parte dell'istituto di credito: possibili almeno tre soluzioni

ma: se il cliente è inadempiente per un importo di almeno 18 rate e ha consentito (in sede di stipula del contratto di mutuo) che, in tal caso, la banca possa vendere la casa sottoposta a ipoteca, ciò ha l'effetto di esdebitare completamente il mutuatario moroso.

Occorre, inoltre, osservare (salvo verificare il testo definitivo del decreto in Gazzetta Ufficiale) che la nuova normativa, nel testo oggi disponibile, non è chiara sul meccanismo giuridico in base al quale, in caso di inadempimento del mutuatario per un ammontare equivalente a 18 rate mensili, la banca si possa appropriare dell'immobile ipotecato o possa dar corso alla sua vendita. A differenza, infatti, di quanto accade per la recente disciplina del prestito vitalizio ipotecario (che si prestava a essere copiata anche

per il caso del mutuo ipotecario di immobile residenziale), ove è previsto una sorta di mandato ex lege mediante il quale la banca mutuante provvede (una volta deceduto il mutuatario) alla cessione del bene oggetto di ipoteca, nel caso del mutuo di edificio residenziale la possibilità per la banca di vendita della casa del mutuatario deve derivare da un mandato che il cliente le abbia volontariamente concesso alla stipula del mutuo. Infatti, il potere della banca di vendere la casa del cliente, secondo la nuova normativa, non deriva dalla legge, ma da un accordo che la banca abbia raggiunto con il cliente nel momento in cui il mutuo viene stipulato.

Più precisamente, pare che questa clausola possa provocare l'esdebitazione del cliente con almeno tre modalità operative (fatte salve le soluzioni che l'inventiva professionale solleciterà, trattandosi di materia rimessa all'individuale contrattazione tra banca e cliente):

- la «restituzione» della casa alla banca da parte del cliente, espressione (contenuta nella nuova normativa) che pare doversi interpretare nel senso che la banca ottenga, in sede di stipula del mutuo, una sorta di opzione call (a intestarsi l'immobile in proprio, pagando al mutuatario la differenza tra il valore peritato e l'importo del debito non adempiuto), sospensivamente condizionata all'inadempimento del mutuatario per un ammontare pari ad almeno 18 rate;

- il «trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale», espressione del legislatore che pare doversi interpretare nel senso che la banca acquisisca dal cliente, alla stipula del mutuo, un mandato a vendere l'immobile, anch'esso sospensivamente condizionato all'inadempimento del mutuatario per un ammontare pari ad almeno 18 rate;

- il «trasferimento dei proventi della vendita» dell'immobile oggetto di ipoteca, espressione legislativa che pare voler riferire l'esdebitazione del mutuatario al fatto che l'immobile (sempre per accordo tra mutuatario e banca) sia venduto dal mutuatario secondo un valore di perizia, con l'intesa che il prezzo vada a beneficio della banca nella misura del credito da essa vantato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

