

L'analisi del Notariato sul dlgs 72/2016: la norma sull'inadempienza si applicherà non prima di marzo 2017

# Mutui, l'operatività è differita

Il mancato pagamento di almeno 18 mensilità del mutuo ipotecario comporta che l'immobile venga trasferito alla banca finanziatrice. Ma per assistere alla concreta applicazione della normativa recentemente entrata in vigore (il dlgs 72/2016, che recepisce nel nostro ordinamento la direttiva 2014/17/UE), si dovrà attendere sino a marzo 2017. Il pagamento della rata deve considerarsi mancato qualora siano decorsi inutilmente 180 giorni dalla scadenza, mentre l'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore derivante dal contratto di credito avviene anche se il valore del bene immobiliare restituito o trasferito è inferiore al debito residuo. È quanto emerge dalla nota pubblicata sul proprio sito dal Consiglio nazionale del notariato lo scorso 24 giugno 2016, la quale mette in luce fra l'altro come con la recente normativa l'istituto finanziatore, in caso di inadempimento del soggetto finanziato, sia autorizzato a «saltare» le lungaggini giudiziarie della procedura esecutiva immobiliare, e gestire privatamente il recupero del proprio credito, acquistando direttamente la proprietà del bene o vendendolo sul mercato come se fosse cosa propria.

Pagamici pag. 10

La norma	
Avvio della procedura di vendita	La procedura di restituzione, trasferimento o vendita del bene può iniziare solo dopo il mancato pagamento di almeno 18 rate mensili (o 9 rate bimestrali, 6 trimestrali ecc.). Il pagamento della rata si considera mancato decorsi inutilmente almeno 180 giorni dalla scadenza
Estinzione del debito	L'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore avviene anche se il valore del bene immobiliare restituito o trasferito o l'ammontare dei proventi della vendita è inferiore al debito residuo
Importo della vendita superiore al debito	Se il valore dell'immobile o l'ammontare dei proventi della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza
L'immobile viene restituito alla banca (come nel leasing abitativo)	In questi casi il consumatore inadempiente è liberato dal suo debito nel momento stesso in cui la banca, dopo aver fatto effettuare la perizia di stima dell'immobile da parte del tecnico indipendente, dichiara di voler profittare della clausola, rientrando così in possesso dell'immobile nel primo caso o acquistandone la proprietà nel secondo. Il valore di riferimento, ai fini dell'eventuale restituzione al consumatore dell'eccedenza rispetto al credito garantito, sarà costituito da quello risultante dalla stima del perito
L'immobile viene trasferito in proprietà alla banca e poi venduto	L'estinzione del debito si avrà solo al momento successivo in cui la banca, esercitando la propria facoltà di vendere l'immobile che nel frattempo è rimasto di proprietà del consumatore, lo trasferisca a terzi facendo proprio il prezzo ricavato (per intero o in parte)
L'immobile resta in via provvisoria di proprietà del consumatore	

Scende in campo il Notariato con un esame dlgs 72/2016 che attua la direttiva 2014/17/UE

# Mutui, l'operatività è differita

## La norma sull'inadempienza applicabile da marzo 2017

Pagina a cura  
di BRUNO PAGAMICI

Il mancato pagamento di almeno 18 mensilità del mutuo ipotecario comporta che l'immobile venga trasferito alla banca finanziatrice. Ma per assistere alla concreta applicazione della normativa recentemente entrata in vigore (dlgs 72/2016), si dovrà attendere sino a marzo 2017. Il pagamento della rata deve considerarsi mancato qualora siano decorsi inutilmente 180 giorni dalla scadenza, mentre l'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore derivante dal contratto di credito avviene anche se il valore del bene immobiliare restituito o trasferito è inferiore al debito residuo.

È quanto emerge dalla nota pubblicata sul proprio sito dal Consiglio nazionale del notariato lo scorso 24 giugno 2016, la quale mette in luce fra l'altro come con la recente normativa l'istituto finanziatore, in caso di inadempimento del soggetto

finanziato, sia autorizzato a «saltare» le lungaggini giudiziarie della procedura esecutiva immobiliare, e gestire privatamente il recupero del proprio credito, acquistando direttamente la proprietà del bene o vendendolo sul mercato come se fosse cosa propria.

**La normativa di riferimento.** Lo scorso 20 maggio 2016 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il dlgs 21 aprile 2016, n. 72 che recepisce nel nostro ordinamento la direttiva 2014/17/UE, la c.d. Mortgage credit directive, in materia di offerta di contratti di credito immobiliare ai consumatori.

L'art. 3 del decreto 72/2016 prevede un'entrata in vigore differita rispetto al resto del decreto medesimo, in quanto dovranno essere prima emanate le disposizioni d'attuazione a cura del Mise, di concerto con il ministero di giustizia e sentita la Banca d'Italia, entro 180 giorni dal 1° luglio 2016, e le norme di cui ai commi 3 e 4 sopra citati entreranno in vigore solo 60 giorni dopo l'emanazione

di tali disposizioni. Per assistere all'applicazione concreta della normativa potrebbe pertanto doversi attendere sino a marzo 2017.

**L'estinzione del debito.** Nello specifico è previsto che, fermo restando il divieto di patto commissorio di cui all'art. 2744 c.c. (vale a dire l'impossibilità del trasferimento automatico dell'immobile in garanzia a favore

della banca in caso di inadempimento del consumatore), le parti del contratto di credito possono convenire espressamente, solo al momento della conclusione del contratto medesimo e non con accordo successivo, che in caso di inadempimento



del consumatore, la restituzione, il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporti l'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore derivante dal contratto di credito anche se il valore del bene immobile restituito o trasferito o l'ammontare dei proventi della vendita è inferiore al debito residuo. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o l'ammontare dei proventi della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccezione.

A tutela del consumatore è fatto espressamente divieto al finanziatore di condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della suddetta clausola e il consumatore deve essere assistito, a titolo gratuito, da un consulente al fine di

valutarne la convenienza. Tale clausola non può essere inoltre inserita nei contratti che prevedono la surrogazione nell'ipoteca di cui all'art. 120-*quater* Tub.

La procedura di restituzione, trasferimento o vendita del bene può iniziare solo dopo il mancato pagamento di almeno 18 rate mensili (ovviamente se la periodicità di pagamento delle rate fosse diversa, basterebbe l'inadempimento di un numero di rate corrispondente allo stesso periodo di tempo: nove rate bimestrali, sei trimestrali ecc.). Il pagamento della rata si considera mancato qualora siano decorsi inutilmente almeno 180 giorni dalla scadenza.

#### **Il valore dell'immobile.**

Il valore del bene immobile oggetto della garanzia deve essere stimato con una perizia successiva all'inadempimento, da un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo ovvero, in caso di mancato accordo, nominato dal presidente del tribunale.

Pertanto, qualora nel contratto di credito sia inserita la clausola prevista dalla norma

in esame, in caso di mancato pagamento di almeno diciotto mensilità del finanziamento, si possano verificare tre ipotesi alternative (che dovranno essere dettagliatamente disciplinate in contratto, in conformità a quanto sarà disposto nelle future disposizioni di attuazione):

1) l'immobile viene restituito alla banca (tale ipotesi sembra far riferimento a finanziamenti in cui l'immobile sia già di proprietà della banca, ad esempio qualora

la clausola sia inserita in un contratto di leasing abitativo, quale introdotto dalla legge di stabilità 2016);

2) l'immobile viene trasferito in proprietà alla banca, che provvede successivamente a venderlo come bene proprio;

3) l'immobile resta provvisoriamente di proprietà del consumatore inadempiente, con facoltà alla banca di venderlo a terzi trattenendo il prezzo ricavato (per intero qualora il prezzo sia pari o inferiore al debito del consumatore, con obbligo di restituire al consumatore l'eccezione qualora il prezzo ricavato sia superiore al debito di quest'ultimo verso

la banca). Nei primi due casi, il consumatore inadempiente è liberato dal suo debito nel momento stesso in cui la banca, dopo aver fatto effettuare la perizia di stima dell'immobile da parte del tecnico indipendente, dichiara di voler profittare della clausola, rientrando così in possesso dell'immobile nel primo caso o acquistandone la proprietà nel secondo. In tali ipotesi il valore di riferimento, ai fini dell'eventuale restituzione al consumatore dell'eccezione rispetto al credito garantito, sarà costituito da quello risultante dalla stima del perito. Nel terzo caso, invece, l'estinzione del debito si avrà solo al momento successivo in cui la banca, esercitando la propria facoltà di vendere l'immobile che nel frattempo è rimasto di proprietà del consumatore, lo trasferisca a terzi facendo proprio il prezzo ricavato (per intero o in parte, come sopra specificato).

**I vantaggi.** Con una procedura singolarmente identica a quella prevista dalla nuova normativa sul prestito vitalizio ipotecario, la riforma va incontro alle richieste provenienti dal mondo bancario, consentendo all'istituto finanziatore, in caso di inadempimento del soggetto finanziato, di «saltare» le lungaggini giudiziarie della procedura esecutiva immobiliare, e di gestire privatamente il recupero del proprio credito, acquistando direttamente la proprietà del bene o vendendolo sul mercato come se fosse cosa propria. Quale contropartita di tale libertà di movimento concessa alla banca, il consumatore ha l'unico, anche se non indifferente, vantaggio di vedere integralmente estinto il proprio debito anche se il valore dell'immobile al tempo dell'inadempimento o il prezzo ricavato dalla vendita siano inferiori al debito stesso. La nuova normativa, inoltre, affida sostanzialmen-

te la tutela del consumatore al cosiddetto «patto marciano», cioè al meccanismo, più volte ritenuto valido anche dalla Corte di cassazione, dato dalla combinazione:

- della stima indipendente dell'immobile effettuata successivamente all'inadempimento e

- dell'obbligo del creditore di restituire al debitore l'eventuale eccedenza rispetto al credito garantito: a differenza del patto commissorio, vietato dall'art. 2744 c.c., l'applicazione del patto marciano non determina alcuna sproporzione tra l'entità del debito e il valore del bene dato in garanzia.

— © Riproduzione riservata —