

D.Lgs sui contratti credito consumatori relativi a beni immobili residenziali: parere del Parlamento

10 Marzo 2016

La Commissioni Finanze della Camera dei Deputati e del Senato hanno concluso l'esame dello Schema di decreto legislativo recante "attuazione della direttiva 2014/17/UE in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141" ([Atto 256](#), Relatori l'On. Sanga e il Sen. Susta, entrambi del Gruppo parlamentare PD), rendendo al Governo **pareri favorevoli con numerose condizioni ed osservazioni analoghe**.

Tra le **condizioni**, in particolare, si evidenziano le seguenti:

- "con riferimento al nuovo articolo 120-*quinquiesdecies* del TUB, il quale prevede, al comma 3, che le parti del contratto di credito possono convenire espressamente, 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, **considerato che l'articolo 28 della direttiva 2014/17/UE non consente agli Stati membri di impedire alle «parti di un contratto di credito di convenire espressamente che la restituzione o il trasferimento della garanzia reale o dei proventi della vendita della garanzia reale è sufficiente a rimborsare il credito», provveda il Governo a recepire tale cogente previsione comunitaria** formalizzando in norma di rango primario quanto già sostanzialmente sancito dalla giurisprudenza della Corte di cassazione (per la quale si può richiamare in particolare la sentenza della Cassazione civile, Sezione II, del 9 maggio 2013, n. 10986), la quale considera lecito in materia il ricorso al cosiddetto «patto marciano», in quanto, a differenza del patto commissorio, vietato dall'articolo 2744 del codice civile, in tale patto non sussiste sproporzione tra l'entità del debito e il valore del bene dato in garanzia, si procede alla stima del bene oggetto di garanzia e si prevede l'obbligo per il creditore di restituire al debitore l'importo eccedente l'entità del credito";

- sempre con riferimento all'articolo 120-*quinquiesdecies* del TUB, "provveda in particolare il Governo a :

a) chiarire che la disposizione del predetto comma 3 non costituisce deroga al divieto di patto commissorio di cui al già richiamato articolo 2744 del codice civile, il quale dispone la nullità del patto col quale si conviene che «in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore», e di **specificare, nell'atto di normativa secondaria attuativo dello stesso comma 3, la nozione e l'entità quantitativa e temporale dell'inadempimento (comunque per una morosità non inferiore a 18 rate), al ricorrere del quale si prevede la restituzione o il trasferimento del bene oggetto di garanzia reale ovvero dei proventi della vendita del medesimo bene**, chiarendo nel decreto legislativo che non costituisce a tali fini inadempimento il ritardo nel pagamento di cui l'articolo 40, comma 2, del TUB;

b) chiarire come la previsione del comma 3 dell'articolo 120-*quinquiesdecies* del TUB comporti che la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia o dei proventi della vendita del bene stesso determina comunque l'estinzione del debito stesso, anche nel caso in cui il valore del bene trasferito o l'ammontare dei proventi della vendita sia inferiore all'ammontare del debito e

come, conseguentemente, la previsione di cui al comma 4 dell'articolo 120-*quiquiesdecies* non sia in alcun modo riferibile a tale fattispecie, ma alla diversa ipotesi di ricorso alla procedura esecutiva: provveda quindi il Governo a sopprimere il predetto comma 4 dell'articolo 120-*quiquiesdecies*, ovvero a collocarlo in altro articolo, al fine di evitare qualsiasi equivoco;

c) specificare, nel medesimo comma 3 dell'articolo 120-*quiquiesdecies*, che, **in caso di inadempimento, il trasferimento dell'immobile oggetto della garanzia avviene mediante separato atto di disposizione del bene** stesso da parte del debitore e che, in ogni caso, la banca si impegna a valorizzare l'immobile al miglior prezzo di realizzo possibile, indipendentemente dall'ammontare del debito residuo;

d) sopprimere le parole «o successivamente» dal predetto comma 3, in quanto tale previsione non trova esplicita corrispondenza nel dettato dell'articolo 28 della direttiva 2014/17/UE, **escludendo inoltre la possibilità di inserire la clausola di cui al comma 3 anche nell'ipotesi di surroga;**

e) **specificare che il finanziatore non può condizionare l'erogazione del mutuo all'inserimento nel contratto di credito della clausola di cui al comma 3** dell'articolo 120-*quiquiesdecies*;

f) prevedere che, in caso di stipula della clausola contemplata dal citato comma 3, il consumatore debba essere assistito da un consulente, al fine di poter valutare appieno la convenienza a stipulare tale clausola;

g) prevedere che il perito scelto dalle parti per stimare il valore dell'immobile oggetto della garanzia, ai sensi del comma 3 dell'articolo 120-*quiquiesdecies*, deve possedere requisiti che ne assicurino l'indipendenza, prevedendo a tal fine che il potere di nomina del perito stesso sia attribuita al Presidente del Tribunale territorialmente competente”.

Tra le osservazioni si segnalano, altresì, le seguenti:

– “con riferimento all'articolo 120-*quiquies* del TUB, recante le definizioni di termini utilizzati dallo schema di decreto, valuti il Governo l'opportunità di **introdurre** in tale ambito **la definizione di banche dati creditizie, intese quali centrali rischi pubbliche e private** utilizzate a supporto della valutazione del merito creditizio”;

– “con riferimento al comma 1 del nuovo articolo 120-*undecies* del TUB, il quale prevede che prima della conclusione del contratto di credito il finanziatore valuti in maniera approfondita il merito creditizio del consumatore «tenendo conto dei fattori pertinenti per verificare le prospettive di adempimento da parte del consumatore degli obblighi stabiliti dal contratto di credito», valuti il Governo l'opportunità di **specificare quali siano i «fattori pertinenti»** rilevanti a tal fine, **esplicitando** in tale ambito **il riferimento alla situazione economica e finanziaria del consumatore**, ovvero rinviando quantomeno tale specificazione ai provvedimenti attuativi della Banca d'Italia”;

– “ancora con riferimento all'articolo 120-*undecies* del TUB, valuti il Governo l'opportunità di **inserire** in tale ambito **un esplicito riferimento alla consultazione di una banca dati creditizia al fine della corretta valutazione del merito creditizio**, informando immediatamente e gratuitamente il consumatore del risultato della consultazione e degli estremi della banca dati consultata, nonché chiarendo al riguardo che tale consultazione non determina di per sé il rifiuto della domanda di credito in quanto le informazioni in esse contenute possono esprimere solo la probabilità di inadempimento del debitore”;

– “con riferimento al tema dei servizi di consulenza finanziaria, valuti il Governo l'opportunità di **prevedere che la consulenza al credito sia fornita obbligatoriamente nel caso in cui il consumatore stipuli un contratto di mutuo per la prima volta**, e in tal caso se la consulenza debba essere prestata dal finanziatore con oneri a carico di quest'ultimo”.

Nel parere espresso dalla Commissione Finanze del Senato, oltre a quanto sopra evidenziato, si segnala, in particolare **l'ulteriore condizione volta ad** "inserire una disposizione che stabilisca con chiarezza che **le norme recate dal decreto legislativo sono applicabili ai contratti sottoscritti dopo la data di entrata in vigore**".

Lo Schema di decreto legislativo tornerà, ora, in Consiglio dei Ministri per la definitiva approvazione.

In allegato i pareri delle Commissioni Finanze di Camera e Senato.

Si veda precedente del [25 febbraio 2016](#).

24017-Parere della Commissione Finanze della Camera.pdf[Apri](#)

24017-Parere della Commissione Finanze della Senato.pdf[Apri](#)