

Trento, 01 agosto 2016

**Decreto mutui:
in caso di mancato pagamento di 18 rate mensili, la casa passerà alla
banca!**

Il “decreto mutui” (d.lgs n. 72/2016), che recepisce la normativa europea 2014/17/UE in materia di contratti di credito ai consumatori, ha introdotto, fra altre novità, la cd. “clausola anti-insolvenza”, che prevede che nel caso in cui un consumatore abbia acquistato un immobile, sottoscrivendo un contratto di mutuo ipotecario contenente tale clausola e non abbia pagato almeno 18 rate mensili del mutuo, la banca, senza necessità di instaurare un procedimento giudiziario nei confronti del consumatore inadempiente, potrà procedere alla vendita diretta del bene.

Questo principio si applica solo nel caso di mancato pagamento delle rate e non nel caso di ritardo nel pagamento delle stesse. Il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale alla banca (o dei proventi della vendita del medesimo bene), comporta 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) sia inferiore al debito residuo.

Il valore ricavato dalla vendita dell'immobile e l'entità del debito residuo devono essere proporzionati e, in ogni caso, se l'istituto di credito realizza una plusvalenza dalla vendita, è tenuto a restituire l'eccedenza al debitore. Sarà un perito indipendente scelto dalle parti o, in caso di mancato accordo, nominato dal Tribunale territorialmente competente che, successivamente all'inadempimento del consumatore, dovrà stimare con una perizia il bene immobile.

La clausola anti-insolvenza deve essere espressamente contenuta nel contratto di mutuo, stipulato tra la banca e il consumatore, e deve essere oggetto di un accordo esplicito tra le parti. Al momento della sottoscrizione del contratto al consumatore deve essere garantita l'assistenza, a titolo gratuito, di un consulente al fine di fargli comprendere nello specifico la convenienza o meno di detta clausola. **Attenzione: l'istituto di credito non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola!**

È possibile inserire la “clausola anti-insolvenza” solo nei contratti di credito sottoscritti successivamente al 1° luglio 2016, mentre per quelli anteriori continuano a vigere le regole preesistenti. **È espressamente vietato introdurre la clausola nei contratti di surroga.**

Con l'introduzione di tale novità è stato codificato il **cd. "patto marciano"** di elaborazione giurisprudenziale; si tratta di un accordo con cui creditore e debitore stabiliscono che, in caso di inadempimento di una certa entità, il creditore entra in possesso del bene di proprietà del debitore, con l'obbligo di versargli la differenza tra importo del credito e il valore. In ogni caso vi sarà l'estinzione del debito derivante dal contratto di credito, e ciò anche se il valore del bene immobile restituito o trasferito sia inferiore all'ammontare del debito residuo. La banca ha l'obbligo di adoperarsi con diligenza per conseguire dalla vendita il miglior prezzo di realizzo.

Il consiglio: ponderare bene se la clausola debba essere inserita nel contratto. Dato che la stessa comporta per la banca un livello di sicurezza nettamente maggiore rispetto al consueto, sarebbe opportuno che anche per il mutuatario fosse previsto un vantaggio a a livello di condizioni economiche. Inoltre andrebbero identificati tutti quegli eventi che potrebbero causare il mancato pagamento delle rate nel lungo periodo (infortuni, perdita del lavoro ...), per eventualmente coprire tali rischi con relative polizze assicurative.

Si ricorda che presso il CRTCU è attivo un servizio di consulenza dedicato al settore "mutui e finanziamenti" (previa prenotazione, tel. 0461-984751).