

Patto marciano nel mutuo ai consumatori ex art. 120 quinquiesdecies TUB

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Rimandando, per la parte generale, a quanto già sopra esposto, entreremo più nel vivo della novella portata dal **decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72** di 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, enucleandone in sintesi le caratteristiche salienti:

I. pur richiamando e confermando il precetto (ampiamente contestato) dell'art. 2744 c.c., si prevede la possibilità di pattuire il trasferimento dal debitore (consumatore) alla banca della proprietà di un immobile gravato da ipoteca, o dei proventi della sua vendita, sospensivamente condizionata all'inadempimento del debitore;

II. in applicazione di quel "patto marciano" che già la Giurisprudenza aveva abbondantemente avallato, si impone la redazione di una stima del bene da eseguirsi dopo l'inadempimento e con modalità che garantiscano l'imparzialità del perito e l'attendibilità della stessa;

III. allo stesso titolo si impone alla banca di versare al debitore l'eventuale eccedenza di valore del bene rispetto al debito garantito;

IV. a differenza di quanto previsto all'art. 48 bis TUB si esplicita il c.d. effetto "esdebitativo";

V. si indica e quantifica l'inadempimento minimo perché possa attuarsi il trasferimento del bene (18 rate mensili o ammontare equivalente). Vediamo come la bozza di d.m sia intervenuta a dettagliare il percorso normativo indicato dal legislatore: in ordine ad esempio al dovere di consulenza, all'art. 3 la bozza impone alla banca di dare sempre l'alternativa al consumatore: contratti con/senza clausola e relativi PIES (ferma la possibilità di stabilire condizioni diverse); se il contratto di credito contiene la clausola, il consumatore è assistito, a titolo gratuito, da un consulente al fine di valutarne la convenienza; a tal riguardo l'articolo 4 della bozza d.m. prevede che tale consulenza possa essere svolta, oltre che da un consulente indipendente professionale, anche dallo stesso notaio che roga il contratto di credito; l'articolo 5 della bozza d.m. prevede che costituisce inadempimento rilevante il mancato pagamento di una somma complessiva equivalente all'ammontare di 18 rate mensili; a tal fine le rate si considerano non pagate una volta decorsa la scadenza prevista dal piano di ammortamento.

Il mancato pagamento

Rilevano anche: il mancato pagamento di **rate non consecutive**; le rate parzialmente impagate (limitatamente alla sola parte di rata non pagata); in genere tutte le somme scadute alla data di attivazione del patto, eccezion fatta per gli interessi di mora. L'aspetto su cui vale la pena soffermarsi brevemente è l'esecuzione della vendita ex art. 12 d.m.: vendita che deve avvenire al miglior prezzo di realizzo ed in forza di apposito mandato irrevocabile contenuto nel contratto di credito. Si ritiene accoglibile la proposta dell'ABI in ordine alla specificazione che trattasi di mandato con rappresentanza. Vero è che il mandato può essere conferito alla stessa banca o al notaio (anche quello che stipula il contratto di credito), avvocato o commercialista che abbiano fatto specifica formazione in tema di procedure esecutive. I professionisti incaricati devono operare con procedure competitive ed adeguate forme di pubblicità; possono anche essere previsti progressivi ribassi (massimo 15% ogni 12 mesi, come nel prestito vitalizio ipotecario).

L'inadempimento

È anche prevista la possibilità che sia lo stesso debitore-consumatore a curare la vendita o a reperire un acquirente. Si dispone che la relazione di stima successiva all'inadempimento sia necessaria anche in caso di vendita a terzi (argomento ex art. 9 bozza d.m.). Il problema vero del mandato a vendere è quello della sua permanenza anche in caso di successiva alienazione dell'immobile. non è di aiuto il mero quadro "D" della nota di iscrizione (pubblicità-notizia e non dichiarativa). non è di aiuto l'**art. 1723 c.c.** (che prevede la sopravvivenza alla revoca, alla morte, alla sopravvenuta incapacità del mandante, ma non all'alienazione del bene). non è di aiuto "diretto" neanche la bozza d.m. Un aiuto indiretto forse proviene dall'art. 9 della bozza d.m., il quale consente la vendita (ad opera della banca) anche in presenza di titolari di diritti trascritti ai quali sia "opponibile" la vendita: l'opponibilità può aversi solo ove si ritenga che la successiva alienazione non estingua il mandato. Per l'ipotesi di cui sopra la bozza d.m. consente anche un incarico alla banca per la distribuzione dell'eventuale eccedenza tra i titolari di tali diritti, sulla base delle osservazioni pervenute e dell'accordo tra gli stessi. Si prevede addirittura la possibilità per la banca (con efficacia liberatoria) di consegnare l'eccedenza al notaio che riceve l'atto di avveramento della condizione o di vendita, che la verserà sul suo conto dedicato (legge 124/2017) in attesa che si individui l'avente diritto con accordo di tutti o sentenza definitiva.

Il presente elaborato è tratto

<https://www.diritto.it/patto-marciano-nel-mutuo-ai-consumatori-ex-art-120-quinquiesdecies-tub/>