

Informativa per la clientela di studio del 27.04.2016

OGGETTO: Le novità del “Decreto Mutui”

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa che, in seguito all’approvazione da parte del Consiglio dei Ministri del cosiddetto “Decreto Mutui”, in attuazione della Direttiva europea 2014/17/UE sono state apportate rilevanti novità in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali.

Premessa

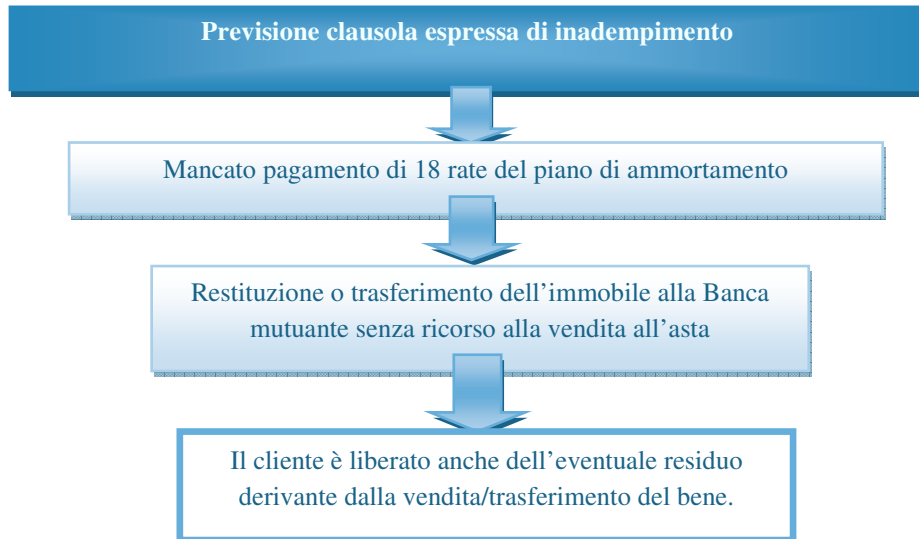
Con l’approvazione da parte del Consiglio dei Ministri, a seguito dell’acquisizione dei pareri parlamentari, del decreto legislativo recante attuazione della Direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni 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, sono state introdotte sostanziali novità con riferimento ai contratti di:

- mutuo aventi ad oggetto la concessione di credito garantito da ipoteca su un immobile residenziale;
- mutuo finalizzati all’acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.

Le novità

La novità principale riguarda la possibilità per la banca mutuante, dopo 18 rate non pagate dal cliente, di procedere direttamente alla vendita dell’immobile bypassando la procedura di esecuzione forzata, ossia la vendita all’asta; tale opzione è possibile soltanto **se il cliente, assistito da un consulente ha volontariamente ed espressamente previsto l’inserimento di tale clausola nel contratto di mutuo**; clausola che può configurarsi solo per i contratti futuri e non anche in caso di rinegoziazione di contratti stipulati in epoca antecedente al termine di 60 gg dall’entrata in vigore di disposizioni di

attuazione del decreto in trattazione; **di fatto la clausola espressa non opera retroattivamente**. Non costituiscono inadempimenti i pagamenti effettuati in ritardo.



Se la clausola espressa sia stata prevista nel contratto o meno, **resta comunque ferma per la banca la possibilità di optare per la risoluzione del mutuo per inadempimento del cliente che non ha pagato 7 rate e non estingue il debito (proceduta tradizionale)**; in questo caso la vendita segue la normale procedura, quindi l'esecuzione forzata che si concretizza nella vendita dell'immobile all'asta. Se dalla vendita dovesse permanere un residuo in capo al mutuatario, il relativo obbligo di pagamento decorre dopo sei mesi dalla conclusione della procedura forzata.

Nota bene – Rimane comunque percorribile per la banca procedere alla risoluzione del contratto di mutuo nel caso in cui il cliente non paghi 7 rate del piano di ammortamento; in questo caso la vendita dell'immobile si realizza tramite la procedura dell'esecuzione forzata.

Divieto di patto commissorio - Qualora il cliente si rilevi inadempiente in seguito al mancato pagamento di 18 rate, con l'inserimento della clausola di esdebitazione, il debito si estingue con il trasferimento alla banca dell'immobile o dei proventi derivanti dalla vendita, in seguito ad adeguata valutazione dell'immobile da parte di un perito indipendente, scelto in comune accordo tra la banca e il mutuatario, o in caso contrario, tramite l'intervento del Presidente del tribunale territorialmente competente. Viene confermato il divieto di patto commissorio art 2744 c.c., per effetto del quale, se dalla vendita dell'immobile la banca realizzerà un introito superiore a quello che è il credito vantato nei confronti del cliente, la parte eccedente deve essere versata a favore dello stesso; se invece il prezzo di realizzo è inferiore al debito residuo, per la rimanenza, **il cliente non è comunque perseguibile dalla banca, come invece avviene in caso di vendita dell'unità immobiliare all'asta**.

La banca non può subordinare la concessione del mutuo alla sottoscrizione della clausola. Nessuna penale di estinzione anticipata può essere irrogata nei confronti del cliente inadempiente.

Criteri di valutazione del bene – Durante la fase di istruttoria del mutuo, l'individuazione del valore effettivo del bene è un aspetto fondamentale soprattutto per determinare l'importo massimo concedibile al cliente; Decreto in oggetto, non

ancora pubblicato in Gazzetta Ufficiale, rimarca che la valutazione deve essere svolta da figure competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito per avere una valutazione imparziale ed obiettiva; è la Banca d'Italia a dover emanare le disposizioni attuative, tenendo conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍