

Delibera di Giunta Nazionale

n. 8 dell'11 marzo 2016

La Giunta Nazionale dell'AIGA – Associazione Italiana Giovani Avvocati – riunitasi in data 11 e 12 marzo 2016, presso la sua sede in Roma – via Tacito n. 50, in relazione allo Schema di 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*”, con particolare riferimento all'ipotesi di poter disporre la vendita diretta dei beni immobili ad uso abitazione dopo il mancato pagamento di diciotto rate mensili di mutuo anche non consecutive con una modifica unilaterale che si applicabile anche ai mutui già erogati.

premess

che, dietro il dichiarato intento di perseguire “*la finalità di assicurare un’adeguata protezione dei consumatori che intendono stipulare contratti di credito immobiliare*”, dando attuazione alla Direttiva cd. MCD (*Mortgage Credit Directive*), si vorrebbe prevedere, con l'introduzione dell'art. 120-*quinquiesdecies* T.U.B., la possibilità, da parte del soggetto finanziatore, di porre direttamente in vendita l'immobile dato in garanzia dal consumatore mutuatario in caso di mancato pagamento da parte di quest'ultimo di un determinato numero di rate (sette nella prima versione, diciotto nell'ultima), con eventuale diritto all'eccedenza del ricavato;

valutato

che, seppure tale eventualità viene rimessa alla volontà delle parti “*al momento della conclusione di contratto o successivamente*”, la forza contrattuale del soggetto finanziatore è tale da poter comportare un'applicazione automatica in tutti i contratti di mutuo (financo con integrazione di quelli già in essere), anche mediante la predisposizione unilaterale di specifica clausola, in danno dei consumatori privi di fatto di un effettivo potere contrattuale;

che tale previsione pare andare oltre l'attuazione della Direttiva MCD che mira a ridurre i rischi di sovraindebitamento ed a garantire l'effettività della garanzia per il soddisfacimento del credito (ventisettesimo considerando della Direttiva 2014/17/UE) prevedendo, comunque, che gli Stati membri predispongano procedure o misure intese a consentire di ottenere il miglior prezzo possibile per la vendita del bene immobile in garanzia;

che per perseguire tale finalità dovrebbe essere individuata la possibilità esclusivamente in capo al consumatore di scegliere di individuare la modalità in cui estinguere il debito e non soggiacere al potere indiscriminato del soggetto finanziatore che potrebbe perseguire diversamente finalità speculative in spregio dei diritti del proprio cliente;

considerato

che il consumatore non può soggiacere ad un'espropriazione immobiliare senza tutela giurisdizionale in sede esecutiva, dovendosi ritenere esposto in caso contrario a logiche di mercato dettate da un soggetto dotato di un maggiore potere contrattuale;

che quanto sopra causerebbe un ingiustificato sbilanciamento degli interessi e delle tutele in favore del soggetto finanziatore, non solo nei confronti del consumatore, ma anche nei rapporti con le imprese;

che la previsione di un meccanismo di vendita immediata, in difetto di procedura esecutiva di esproprio, potrebbe alterare, anche sensibilmente, la concorrenza nel settore del mercato immobiliare, consentendo agli Istituti bancari di aprire, di fatto, una fascia di mercato riservata ad altri attori economici;

che la riforma sarebbe applicabile anche a tutti i contratti in essere con una mera integrazione contrattuale, anche in abrogazione di principi di diritto fino ad oggi vigenti (art. 2744 c.c., cd. divieto di patto commissorio);

che la riforma tra l'altro risulta essere posta in violazione del principio di difesa del debitore da illecite coercizioni del creditore posto a fondamento dello stesso art. 2744 c.c., anche in luce della costante interpretazione giurisprudenziale;

che la norma non offrirebbe sufficienti tutele non solo volte a garantire il consumatore ma nemmeno gli altri suoi creditori in quanto l'immediato trasferimento della proprietà dell'immobile al soggetto finanziatore sottrarrebbe il bene dalla possibilità di azioni da parte degli altri creditori mantenendo, inoltre, al creditore privilegiato la garanzia patrimoniale ordinaria per l'eventuale residuo creditorio;

Tutto quanto sopra premesso, valutato e considerato la Giunta Nazionale dell'AIGA

delibera

di invitare il Governo:

ad attuare la Direttiva c.d. MCD riformulando l'attuale ipotesi di art. 120-*quinquiesdecies* (inadempimento del consumatore) del T.U.B. inserito nello schema di decreto legislativo e prevedendo un sistema per la valorizzazione della garanzia che non consista, di fatto, nell'espropriazione immobiliare contrattualmente prevista con moduli predisposti unilateralmente da Istituti bancari escludendo la possibilità per gli stessi di disporre la vendita diretta dei beni immobili ad uso abitazione dopo il mancato pagamento di diciotto rate mensili di mutuo anche non consecutive con una modifica unilaterale che si applica anche ai mutui già erogati,

ovvero, in subordine,

a modificare la lettera dell'art. 120-*quinquiesdecies* (inadempimento del consumatore) del T.U.B., rimettendo la facoltà di decidere la strada da percorrere per l'estinzione del debito esclusivamente in capo al consumatore in modo da compensare lo sbilanciamento del potere contrattuale del soggetto finanziatore evitandone le potenziali illecite coercizioni e salvaguardando tutti i diritti posti a fondamento della normativa nazionale.

Roma, li 11 marzo 2016

Il Presidente

Avv. Michele Vaira

