



**Oggetto: Osservazioni e proposte di modifica allo schema di decreto interministeriale previsto dal comma 5 dell'articolo 120-quinquiesdecies del D.lgs. 1° settembre 1993, n.385**

### **1.Premessa**

Con riferimento allo schema di decreto interministeriale in oggetto, si osserva che alcune disposizioni attuative dell'articolo 120-quinquiesdecies del D.lgs. 1° settembre 1993, n.385 appaiono favorire sensibilmente l'applicazione del "patto marciano" attraverso un'interpretazione estensiva delle disposizioni contenute nell'articolo sopracitato.

Si ritiene che questo possa comportare una limitazione della libertà di scelta del consumatore al quale, al contrario, dovrebbe essere garantita un'adeguata valutazione sull'opportunità o meno della "clausola-patto marciano", sulla base dei principi contenuti nell'articolo 120-quinquiesdecies. Nell'ambito dell'attuazione della disciplina del "patto marciano" occorre, inoltre, considerare l'avvenuto ingresso di alcune banche, attraverso società da esse interamente partecipate, nel settore dell'intermediazione immobiliare che già di per sé rappresenta un'anomalia solo italiana: negli Stati Uniti l'amministrazione Obama ha, infatti, sancito con l'"Omnibus Appropriations Act" la netta separazione tra il settore del credito e quello immobiliare, vietando alle banche di entrare nel settore dell'intermediazione immobiliare per evitare concentrazioni anticoncorrenziali a scapito dei consumatori e per evitare rischi di conflitti di interesse nelle decisioni su prestiti bancari.

Attualmente non è stata introdotta alcuna disciplina in merito al conflitto di interessi generato dall'interdipendenza tra i due settori, per cui è evidente la mancanza di terzietà (tipica dell'agente immobiliare ai sensi dell'art. 1754 c.c.) che connota l'attività delle agenzie immobiliari interamente partecipate dalle banche ed il potere di condizionamento di queste ultime nei confronti dei consumatori che possono vedersi subordinare la concessione dei finanziamenti alla vendita o all'acquisto di immobili tramite l'agenzia immobiliare di proprietà.

Con l'introduzione del patto marciano nel nostro ordinamento le banche avranno ancora più possibilità di acquisire immobili per poi rivenderli attraverso proprie agenzie immobiliari, conseguendo così sugli immobili acquisiti anche una provvigione.

Occorre, dunque, che le disposizioni di attuazione rispettino fedelmente i criteri fissati dall'articolo 120-quinquiesdecies per l'applicazione del patto marciano, a tutela del consumatore.

Di seguito si riportano osservazioni, nonché proposte di integrazione e modifica ad alcuni articoli dello schema di decreto interministeriale.

### **Articolo/comma da inserire**

Lo schema di decreto attuativo non prevede in maniera chiara (salvo alcune eccezioni, come nel caso delle spese relative alla procedura arbitrale per l'accertamento dell'inadempimento) a carico di chi debbano essere addebitate tutte le spese relative all'attuazione del patto marciano, né è previsto che il consumatore le conosca nel loro preciso ammontare, prima di procedere alla sottoscrizione della clausola

**Proposta di modifica:** si suggerisce, quindi, di inserire una specifica previsione in base alla quale, nell'ambito della consulenza e prima che il consumatore proceda alla sottoscrizione della clausola, il finanziatore renda edotto il consumatore del complessivo ammontare delle spese relative all'attuazione della clausola ed a carico di chi debbano essere imputate.

### **Articolo 3 “Offerta di contratti di credito che prevedono la clausola”**

Conformemente a quanto previsto dall'art. 120 - *quinquies decies* viene previsto che il finanziatore sottoponga in alternativa al contratto contenente il patto marciano, un contratto privo del patto, ma, precisa la disposizione attuativa, con la facoltà di prevedere condizioni economiche differenti;

**Osservazioni:** laddove viene previsto, con l'attuazione della norma, che il finanziatore possa sottoporre in alternativa al contratto contenente il patto marciano, un contratto privo del patto ma con la facoltà di prevedere condizioni economiche differenti viene in qualche modo contraddetto quanto indicato nell'art. 120 *quinquies decies*, il quale dispone, al IV comma, lettera “a”, che “*il finanziatore non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola*”.

Quand'anche non venisse negato il finanziamento in assenza di sottoscrizione della clausola- patto marciano, la possibilità di inserire nel contratto di credito alternativo condizioni economiche differenti (che possono essere, quindi, più gravose) può comportare la mancata convenienza del contratto di credito “alternativo” e, quindi, condizionare comunque la scelta del patto marciano, favorendolo.

**Proposta di modifica:** al comma I, sopprimere le parole “*ferma restando la possibilità di prevedere condizioni economiche differenti*”

#### **Esame articolo 4 “Assistenza al consumatore”**

L'attività di consulenza - già prevista nella disposizione normativa a tutela del consumatore per la valutazione in merito all'inserimento o meno del patto marciano nel contratto di credito - è svolta dal notaio che roga il contratto di credito o da un soggetto che presta professionalmente in via esclusiva servizi di consulenza indipendente ai sensi dell'art. 128 *sexies, comma 2 bis* del Testo Unico Bancario.

Al comma 3 è poi previsto che la clausola relativo all'avvenuto svolgimento dell'attività di assistenza si intende oggetto di trattativa individuale e, a tal fine, quest'ultima è comprovata mediante apposita dichiarazione resa dal consulente in sede di stipula del contratto di credito.

#### **Osservazioni:**

dal momento che è il consumatore parte “debole” del contratto, su cui incombe il rischio della perdita dell'immobile, si ritiene che sia il consumatore stesso, e non il consulente, a dover rendere la dichiarazione in merito all'attività di consulenza ricevuta affinché sia maggiormente garantita la tutela del consumatore il quale renderà, così, con consapevolezza ed attenzione, la dichiarazione.

**Proposta di modifica:** al comma III, sostituire la parola “dal consulente” con “dal consumatore”

#### **Articolo 5 “Inadempimento del consumatore”**

Si definiscono i criteri di inadempimento del consumatore e, a tal fine, si computano anche il mancato pagamento di rate non consecutive e le rate parzialmente impagate, limitatamente alla parte di rata non pagata: a tale riguardo vengono definiti i criteri per l'individuazione della somma complessiva non pagata dal consumatore e tale da comportare l'inadempimento che consente al finanziatore di avvalersi della clausola-patto marciano.

#### **Osservazioni:**

I commi 3 e 4 per determinare la somma complessiva che determina il mancato pagamento equivalente all'ammontare delle diciotto rate mensili, fanno riferimento sostanzialmente al valore “medio” delle rate, ma una tale interpretazione estensiva non tiene conto di periodi momentanei di difficoltà che comportano il mancato pagamento della rata per una parte magari marginale della rata stessa.

**Proposta di modifica:** sopprimere i commi 2,3,4

## **Articolo 6 “Dichiarazione di volersi avvalere degli effetti della Clausola”**

Disciplina le ipotesi in cui il finanziatore decide (o rinuncia) di avvalersi della clausola/patto marciano una volta che si sia verificato l'inadempimento del consumatore notificando a quest'ultimo la dichiarazione di avvalersi del patto.

Al comma 3 è previsto che i pagamenti parziali successivi alla notificazione della dichiarazione non privino di efficacia la stessa anche nel caso in cui il debito si riduca ad un ammontare inferiore alle 18 rate, salvo che il finanziatore li accetti e dichiari espressamente di desistere dall'utilizzo del patto marciano o che il pagamento sia fatto per un ammontare almeno pari alla metà dell'importo complessivo non pagato.

Al comma 4 si prevedono i casi in cui il finanziatore anche se ha notificato la dichiarazione (ma prima del trasferimento dell'immobile o che sia perfezionata la vendita dello stesso) può desistere dall'avvalersi della clausola (notificando al consumatore una dichiarazione di desistenza dall'utilizzo del patto marciano) e proseguire con l'ordinaria azione espropriativa nei casi elencati.

**Osservazioni al comma 3:** l'ipotesi che il pagamento effettuato dal debitore successivamente alla notifica della “dichiarazione (di volersi avvalere del patto marciano)” non privi di efficacia la dichiarazione medesima anche nel caso in cui “*il debito si riduca a un ammontare inferiore a quello previsto dall'articolo 5*” comporta, ancora una volta, un'applicazione del tutto arbitraria del “patto marciano”, poiché sganciata dai parametri di inadempimento fissati dall'art. 120 - quinquiesdecies (e dall'articolo 5 dello schema di decreto di attuazione) nella misura del mancato pagamento di un ammontare equivalente a diciotto rate mensili, consentendo, quindi, al finanziatore di avvalersi del patto marciano anche nel caso in cui il consumatore provveda ad adempiere, ancorchè in un momento successivo

**Proposta di modifica:** si propone di sopprimere le parole “*pur quando il debito si riduca a un ammontare inferiore a quello previsto dall'articolo 5*”

## **Articolo 8 “Stima del valore del bene immobile”**

Disciplina, tra gli altri, la scelta del perito con riferimento all'art. 120-duodecies del TUB

**Osservazioni:** la stima può essere effettuata anche dagli agenti immobiliari poiché hanno titolo per essere inclusi nel ruolo dei periti e degli esperti ai sensi dell'art. 3, comma 4, L.n.39/1989 e dell'art. 13 del D.M.n.452/1990

**Proposta di modifica:** si propone, al comma I primo periodo, dopo le parole “Banca d'Italia”, inserire le parole “nonché dagli agenti immobiliari sulla base di quanto previsto dall'art. 3, comma 4, L.n.39/1989”

## **Articolo 11 "Trasferimento sospensivamente condizionato del bene immobile al finanziatore"**

Il comma I stabilisce che *" Il contratto di credito può prevedere che, qualora si verifichi l'inadempimento del consumatore, rilevante secondo la previsione dell'articolo 5, la proprietà del bene immobile oggetto di garanzia reale sia trasferita al finanziatore o a società appartenente al medesimo gruppo che possa acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari. Il trasferimento sospensivamente condizionato all'inadempimento del consumatore è trascritto per gli effetti di cui all'articolo 2643 del codice civile."*

**Osservazioni:** Fiaip, sin dall'introduzione del patto marciano con il D.lgs.n.72/2016 e con il D.L.n.59/2016 aveva denunciato il concreto rischio che, con l'avvenuto ingresso di alcune banche nel settore dell'intermediazione immobiliare tramite società da esse interamente partecipate, si venisse a creare un circuito tale per cui le banche avrebbero acquisito un numero sempre crescente di immobili che sarebbero poi stati venduti tramite le agenzie immobiliari di proprietà.

La disposizione contenuta nel I comma dell'articolo 11 dello schema del decreto di attuazione sembra avallare, con esplicito riconoscimento, questa ipotesi con gravi conseguenze per i consumatori (con specifico riferimento al condizionamento che subiranno da parte della banca nella scelta del contratto di credito contenente il patto marciano e, più in generale, per ogni concessione di finanziamento) ed anche per il mercato immobiliare (condizionamento dei prezzi di mercato in conseguenza dell'innumerevole stock di immobili da mettere sul mercato).

Con la disposizione in esame viene, quindi, favorito il conflitto di interessi già connaturato al fenomeno dell'ingresso delle banche nelle società di intermediazione immobiliare.

**Proposta di modifica:** sopprimere il primo periodo del comma I.

## **Articolo 12 "Vendita del bene immobile"**

Disciplina le modalità di vendita dell'immobile (chi la effettua, forme di pubblicità, eventuale riduzione del prezzo).

**Osservazioni:** dal momento che anche il notaio che ha rogato il contratto di credito può procedere alla vendita, tramite mandato irrevocabile, è possibile che questi abbia uno specifico interesse a favorire il contratto di credito contenente il patto marciano e quindi non è opportuno che sia lo stesso notaio che abbia in precedenza espletato le funzioni di consulente per la scelta del contratto di credito.

**Proposta di modifica:** al comma 2 lettera "c" dopo le parole *"il conferimento di un mandato irrevocabile a un notaio"* sopprimere le parole *" anche non"*

Roma, 5 febbraio 2018

**Gian Battista Baccharini**

**Presidente Nazionale Fiaip**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gian Battista Baccharini', with a long horizontal flourish extending to the right.

**Segreteria di Presidenza Nazionale**

P.le Flaminio 9 – 00196 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: [presidenzanazionale@fiaipmail.it](mailto:presidenzanazionale@fiaipmail.it)