

**Osservazioni e commenti allo schema di decreto interministeriale
previsto dal comma 5 dell'articolo 120-quinquiesdecies del D.lgs. 1°
settembre 1993, n. 385, posto in consultazione pubblica**

5 febbraio 2018

Premessa

Si esprime apprezzamento per l'iniziativa del Ministero dell'Economia e delle Finanze di avviare una consultazione in merito alla bozza di schema di decreto interministeriale previsto dal comma 5 dell'art. 120-quinquiesdecies del D.Lgs. 30 settembre 1993, n. 385 (TUB), recante disposizioni di attuazione dei commi 3 e 4 dello stesso articolo, in tema di inadempimento del consumatore nei contratti di credito immobiliare.

La disciplina – che recepisce le disposizioni dell'art. 28 della Direttiva 2014/17/UE (*Mortgage Credit Directive*) – risulta di particolare interesse in quanto è finalizzata a valorizzare gli immobili a garanzia dei crediti, nell'ottica, da un lato, di evitare il necessario ricorso alla procedura esecutiva ordinaria, che può comportare la vendita del bene immobile ad un valore inferiore a quello di mercato, impedendo al consumatore stesso di massimizzare la differenza tra il valore effettivo del bene ed il debito residuo del finanziamento, e dall'altro, di rendere maggiormente flessibile il sistema delle garanzie per assicurare un miglior servizio del credito.

In generale, si condividono i contenuti della bozza di articolato in consultazione che si ritiene possano favorire la tutela dei diritti dei creditori ed al contempo l'interesse del debitore di ottenere il massimo importo possibile dalla vendita dell'immobile posto a garanzia, al netto di quanto dovuto al creditore. Tuttavia, occorre evidenziare che alcune delle previsioni contenute in tale schema di decreto potrebbero comportare l'insorgere di possibili contestazioni/controversie ovvero non favorire il ricorso alla clausola per cui in caso di inadempimento del consumatore sia stabilito il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia o dei proventi della vendita del medesimo bene (di seguito Clausola).

Si riportano di seguito alcune osservazioni e proposte di modifica, per ciascun articolo di interesse, utili a favorire un'efficace applicazione delle disposizioni in esame.

Art. 1 - Definizioni

L'art. 4 dello schema di decreto disciplina la figura del "consulente" in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera b) del TUB. Al riguardo, per una maggiore chiarezza, si propone di introdurre tra le definizioni riportate all'art. 1 anche quella di "consulente", come di seguito riportata:

"c) "consulente": il soggetto che assiste il consumatore al fine di valutare la convenienza della clausola, ai sensi dell'art. 120-quinquiesdecies, comma 4) lettera b) del TUB;".

Si ritiene inoltre opportuno inserire una definizione di "standard affidabili" di valutazione immobiliare, più volte citati nello schema di decreto, richiamando quanto previsto negli standard internazionali (ad es. IVS o EVS), nelle linee guida nazionali (tra le quali Le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili elaborate con tutti gli Ordini e i Collegi dei periti, le Associazioni di rappresentanza delle società di valutazione immobiliari, Tecnoborsa ed altre Associazioni di rappresentanza degli operatori sul mercato) ovvero nella Parte I, Titolo IV, Capitolo 3, Allegato A della Circolare della Banca d'Italia n. 285/13 e successivi aggiornamenti. Al riguardo, per una maggiore chiarezza, si propone di introdurre la definizione di seguito riportata:

"f) "standard affidabili" - gli standard di valutazione immobiliare elaborati e riconosciuti a livello europeo o internazionale, secondo quanto previsto dalle linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili elaborate a livello nazionale, e dal paragrafo 2.2, Parte I, Titolo IV, Capitolo 3, Allegato A della Circolare della Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successivi aggiornamenti."

Quanto alla definizione di "debito residuo" riportata dallo schema in esame, si segnala che essa fa riferimento, tra l'altro, agli "interessi *esigibili* non corrisposti". Tale riferimento non appare congruo e andrebbe sostituito con quello di "interessi *maturati* e non corrisposti". Ciò anche al fine di rendere coerente tale definizione con il contenuto di altre disposizioni del medesimo schema, tra cui quelle dell'art. 5, comma 5, e dell'art. 10, comma 1.

Art. 2 – Ambito di applicazione

SI condivide il contenuto del comma 2 dell'articolo in parola che fa salva l'applicazione dell'art. 40, comma 2 TUB e della disciplina generale sulla risoluzione contrattuale, confermando la possibilità per il finanziatore di fare ricorso alla procedura esecutiva ordinaria anche in presenza della Clausola nel contratto di credito. Del resto tale facoltà è altresì presente in altre parti dello schema di decreto in consultazione (ad es. art. 6, comma 4).

Art. 3 – Offerta di contratti di credito che prevedono la Clausola

L'art. 3 del provvedimento in esame prevede quanto segue:

"1. In conformità di quanto previsto dall'articolo 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera a), TUB, il finanziatore che offre contratti di credito contenenti la Clausola offre, come alternativa, anche contratti di credito della stessa tipologia che ne sono privi, ferma restando la possibilità di prevedere condizioni economiche differenti.

2. Quando il finanziatore, ai sensi dell'articolo 120-novies, comma 2, TUB, consegna al consumatore il PIES relativo al contratto di credito contenente la Clausola, ne consegna anche uno relativo al contratto di credito offerto come alternativa, che non contiene la Clausola.

3. In allegato al PIES relativo al contratto di credito contenente la Clausola, il finanziatore consegna al consumatore un documento che riporta il testo integrale della Clausola."

In merito al comma 1, per maggiore chiarezza ed aderenza al dettato normativo, si propone di modificare le parole "In conformità, con le seguenti "In attuazione".

Per quanto riguarda la disposizione prevista al comma 3, occorre rilevare che tale adempimento sembrerebbe aggiungersi a quanto già previsto dalle disposizioni di

vigilanza in materia di trasparenza della Banca d'Italia ai sensi delle quali *"Se il contratto di credito contiene la clausola di cui all'articolo 120-quinquiesdecies, comma 3 del TUB, al consumatore sono fornite informazioni sul contenuto specifico della clausola, sulle caratteristiche dell'inadempimento di cui al comma 4 lettera c), del medesimo articolo 120-quinquiesdecies e sui possibili effetti per il consumatore. Le informazioni sono rese in modo chiaro e comprensibile, attraverso un apposito documento che può essere allegato al modulo denominato" PIES (sezione VI-bis, par. 5.2.2)."*

Sarebbe utile, pertanto - al fine di evitare una superfetazione informativa che manchi l'obiettivo della necessaria comprensibilità e trasparenza nei confronti del consumatore e che determini il moltiplicarsi di adempimenti in capo al finanziatore - specificare che con l'osservanza di quanto previsto dal presente art. 3, comma 3, risultano adempiute anche le suddette disposizioni di Vigilanza.

Art. 4 - Assistenza al consumatore

Si condivide l'individuazione della figura del notaio tra coloro che possono svolgere il servizio di assistenza al consumatore di cui all'art. 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera b) del TUB.

È peraltro opportuno precisare se l'attività di consulenza e la dichiarazione resa dal consulente debba essere effettuata anche nei confronti del terzo datore di ipoteca e/o eventuale garante.

Occorre inoltre rilevare che per favorire una più corretta valutazione della "Clausola" da parte del consumatore, quest'ultimo dovrebbe essere assistito dal consulente al momento della presentazione del PIES "con" e "senza" la Clausola stessa (ai sensi dell'art. 3, comma 2 dello schema di decreto) sulla base delle informazioni in esso contenute e in coerenza a quanto correttamente riportato al comma 2 dell'articolo in esame.

L'impostazione seguita dallo schema di decreto sembra invece far coincidere la prestazione della consulenza con il momento dell'offerta vincolante, come appare dedursi dall'ultimo periodo dell'art. 4, comma 1, che richiama il termine di almeno sette giorni prima della stipula del contratto. Tale periodo di sette giorni, infatti, sia nel TUB che nelle Disposizioni di trasparenza della Banca d'Italia indica il termine minimo per il periodo di riflessione del consumatore che decorre dall'offerta vincolante. La prestazione della consulenza si collocherebbe quindi in una fase più avanzata del rapporto in cui l'intermediario ha già formalizzato una proposta vincolante rispetto ad uno specifico contratto e in un momento in cui lo stesso consumatore ha già valutato i diversi PIES ed espresso la sua preferenza all'intermediario.

Al riguardo, nell'ottica di rafforzare la trasparenza nei confronti del consumatore e la comparabilità tra le diverse opzioni si suggeriscono le seguenti modifiche:

- al comma 1, eliminare l'ultimo periodo;

- al comma 2, dopo le parole *"il consulente"*, aggiungere le seguenti: *"sulla base della documentazione consegnata dal finanziatore al consumatore ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 3"*;
- sempre al comma 2, secondo capoverso, dopo le parole *"al consumatore,"* eliminare la parola *"anche"*;
- dopo il comma 2, inserire i seguenti commi:

"2-bis. "Il consulente rilascia al finanziatore e al consumatore una dichiarazione con la quale attesta la prestazione dell'attività di assistenza prevista dal presente articolo e la data in cui essa è stata prestata";

2-ter. "Qualora il finanziatore, ricevuta dal consulente la dichiarazione di cui al comma precedente, formuli un'offerta vincolante al consumatore, quest'ultima avrà riguardo al contratto di credito su cui il consumatore ha, in qualsiasi forma, preventivamente espresso al finanziatore la sua preferenza. Ai sensi dell'art. 120-novies, TUB la proposta di un'offerta vincolante per il finanziatore include la bozza del contratto di credito."

Art. 5 – Inadempimento del consumatore

Il comma 4 dell'art. 5 disciplina l'ipotesi in cui l'importo della rata non è stato costante dal momento della conclusione del contratto di credito; in tale caso prevede che, per la determinazione della somma complessiva equivalente a 18 rate mensili, debba essere considerato il valore medio della rata nel corso dell'anno civile in cui la stessa è scaduta.

Al fine di meglio precisare il periodo temporale preso in considerazione nella descritta fattispecie si propone di sostituire le parole *"in cui essa è scaduta"* con le seguenti *"in cui è scaduta la prima rata non pagata"*. L'assenza di tale precisazione renderebbe inapplicabile tale disposizione.

Inoltre, andrebbe chiarito se sia possibile attivare la clausola anche a seguito della risoluzione del contratto/decadenza del beneficio del termine, fermo restando il rispetto della disciplina dell'inadempimento di cui al presente articolo 5.

Da ultimo, in generale occorrerebbe chiarire come effettuare il calcolo dei giorni in caso di rinegoziazione dei crediti. Sul punto, si suggerisce di chiarire che, in questi casi, si tiene conto di quanto previsto dal nuovo piano di ammortamento.

Art. 6 - Dichiarazione di volersi avvalere degli effetti della Clausola

L'art. 6 del provvedimento in consultazione individua la "notificazione" come unica modalità di comunicazione del finanziatore al consumatore in merito alla decisione di avvalersi della Clausola, una volta che si sia verificato l'inadempimento ai sensi dell'art. 5.

Il richiamo alla "notificazione" rischia di compromettere uno dei principali obiettivi della disposizione normativa che consiste nel realizzare una procedura di "esdebitazione" più snella e meno onerosa per le parti, rispetto alla procedura esecutiva ordinaria.

Al riguardo, nell'ottica di agevolare l'utilizzo della Clausola in parola si propone di aggiungere, quale modalità alternativa alla notifica, una forma di "comunicazione" equivalente (ad esempio tramite raccomandata a/r ovvero PEC).

Si propone di utilizzare tale modalità in tutte le fattispecie in cui il decreto prevede la notifica.

Inoltre la comunicazione oltre alle rate non pagate, dovrebbe riportare l'indicazione degli oneri e delle altre spese comunque denominate dovute dal debitore inadempiente.

In altre parole, al comma 1, dopo le parole "del loro importo", andrebbero aggiunte le seguenti: *"degli oneri e delle altre spese comunque denominate"*.

Si segnala altresì che la previsione di cui al comma 3, ultimo periodo - che dispone un'ipotesi di stralcio obbligatorio della posizione a fronte del rimborso di una percentuale almeno pari alla metà dell'importo del debito complessivo non pagato - risulta foriera di comportamenti opportunistici del consumatore. Se ne propone quindi l'eliminazione.

In merito ai casi previsti all'art. 6, comma 4, volti a prevedere la possibilità per il finanziatore di desistere dall'utilizzo della Clausola e avviare così le azioni ordinarie espropriative del bene in garanzia, si segnala quanto segue:

- alla lettera a), occorrerebbe esplicitare anche i casi di costituzione di servitù per atto di legge/di terzi che impattino sulla riduzione del valore del bene immobile oggetto della garanzia;
- alla lettera h), si suggerisce di aggiungere anche i casi nei quali, a richiesta del finanziatore, il debitore non abbia effettuato gli interventi di ripristino dell'immobile con l'osservanza delle prescrizioni di legge in materia, entro la stessa percentuale di perdita del valore (25%);
- si propone di inserire una previsione volta ad evitare comportamenti opportunistici del debitore diretti ad ostacolare la vendita dell'immobile. In particolare si suggerisce di inserire la seguente lettera: *"l'immobile sia occupato dal proprietario, da suoi parenti o affini entro il 3° grado, da terzi privi di titolo validamente opponibile e non venga liberato dall'occupante e reso pienamente disponibile per il trasferitario o l'acquirente entro 15 giorni dalla comunicazione al finanziatore della relazione di stima di cui all'art. 8"*.

Infine, la disposizione di cui al comma 5, che prevede la preclusione della facoltà del finanziatore di potersi nuovamente avvalere della "Clausola" a seguito della dichiarazione di desistenza di cui al comma 4, risulta particolarmente penalizzante. Si suggerisce di eliminare tale previsione oppure quanto meno di far salva la diversa volontà delle parti.

Sempre al comma 5, in relazione all'imputazione dei costi, si ritiene opportuno esplicitare che tutte le ipotesi previste al precedente comma 4, con la sola eccezione della lettera j), sono a carico del consumatore.

Art. 7 - Accertamento dell'inadempimento

Il primo comma dell'art. 7 dello schema di decreto prevede che: *"Ai fini dell'avveramento della condizione sospensiva di cui all'articolo 11 e dell'esercizio del mandato irrevocabile di cui all'articolo 12, comma 2, lettere a) e c), l'inadempimento rilevante di cui all'articolo 5 è riconosciuto dal consumatore congiuntamente al terzo datore di ipoteca, ove presente, o verificato tramite la procedura arbitrale prevista dal presente articolo, oppure giudizialmente accertato"*.

Al riguardo, l'inserimento della previsione della necessità che il consumatore "congiuntamente al terzo datore di ipoteca" debbano riconoscere l'inadempimento di cui all'art. 5 ovvero che lo stesso debba essere verificato tramite procedura arbitrale o giudizialmente accertato, rischia di compromettere la celerità della procedura e di conseguenza la concreta utilità di far ricorso all'utilizzo della Clausola.

Si suggerisce pertanto di riprendere la procedura riportata all'art. 48-bis del TUB.

Qualora venisse invece confermata l'attuale formulazione della disposizione in esame, sarebbe necessario specificare le modalità di nomina dell'arbitro, con la conseguenza che quanto meno il secondo capoverso del comma 3 andrebbe così modificato: *"Decorsi 30 giorni dalla notificazione o comunicazione tramite raccomandata a.r. o PEC di tale dichiarazione il finanziatore può proporre istanza al Presidente del Tribunale del luogo in cui il consumatore ha la residenza per la nomina di un arbitro"*.

Infine, considerato quanto previsto dall'art. 4, nel comma 2 lettera e) e nel comma 3 (per cui le clausole del contratto di credito in relazione alle quali risulti comprovata la prestazione dell'attività di assistenza, ivi compresa quella che rimette ad un arbitro l'accertamento dell'inadempimento del consumatore si intendono "oggetto di trattativa individuale) appare opportuno eliminare dal comma 3 dell'art. 7 la seguente indicazione: *"mediante pattuizione oggetto di trattativa individuale"* in quanto ridondante.

Art. 8 - Stima del valore del bene immobile

L'ultimo periodo del primo comma dell'art. 8 dello schema in esame prevede una serie di requisiti per disciplinare il conflitto di interessi nella scelta del perito deputato ad operare la stima dell'immobile (tra questi, l'aver instaurato rapporti di collaborazione, intrattenuti nei tre anni precedenti il conferimento dell'incarico, "che abbiano concorso per ciascun anno al fatturato complessivo del perito per una quota eccedente il 5 per cento").

Al riguardo, ferma restando la necessità che venga assicurato il rispetto del principio di "indipendenza" del perito, il richiamo a requisiti in termini anche di "anni" e di "fatturato"

rischia di ridurre considerevolmente il novero dei periti e delle società di valutazione immobiliari cui poter fare ricorso. Difatti le banche, anche ai fini di vigilanza, scelgono i periti e le società di valutazione secondo criteri di rotazione.

I requisiti proposti rischiano inoltre di impedire l'impiego di valutatori con maggiore esperienza sul mercato.

Ciò premesso, si propone di sostituire l'ultimo periodo del primo comma dell'art. 8 con il richiamo a quanto già previsto dalla Circolare n. 285 della Banca d'Italia in tema di "indipendenza" e prevenzione del conflitto di interessi dei periti. In proposito, al comma 1 dopo le parole "di procedura civile e al" si propone di sostituire tutta la parte finale con le seguenti parole: "mancato rispetto dei requisiti di indipendenza di cui alla Circolare della Banca d'Italia n. 285".

Al comma 4, occorre prevedere la possibilità di consentire una concreta applicazione della Clausola anche qualora il perito non riesca ad accedere all'immobile per cause imputabili al consumatore. A questo riguardo, si suggerisce di sostituire l'ultimo periodo del comma con il seguente "La stima è effettuata sulla base delle risultanze dell'accesso all'immobile, ove possibile, e comunque - in caso di impossibilità di accedere anche per fatto del debitore - tenendo conto almeno della seguente documentazione, ove esistente: a) atto di provenienza; b) planimetria catastale; c) visura catastale. Si applica l'articolo 1349, comma 1, del codice civile".

Per coordinamento, al comma 5, il periodo "Entro 30 giorni dall'accesso all'immobile o, se successiva, dall'acquisizione", andrebbe sostituito dal seguente "Entro 30 giorni dalla data di accesso all'immobile se intervenuto o, se successiva o in caso di mancato accesso, dalla data di acquisizione".

Da ultimo, in merito alle modalità di valutazione dell'immobile in garanzia, si propone di far riferimento alle recenti "Linee Guida sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili", elaborata da tutti gli Ordini dei periti, le principali Associazioni di rappresentanza delle società di valutazione immobiliare, le Associazioni di rappresentanza dei periti a livello nazionale e internazionale (tra le quali Tegova e RICS), Tecnoborsa e le principali Associazioni di rappresentanza degli operatori sul mercato immobiliare.

Art. 9 - Versamento dell'eccedenza

L'art. 9, al comma 1, prevede che il consumatore possa richiedere il versamento dell'eccedenza su un conto di pagamento diverso da quello indicato nel contratto. Al riguardo, occorre chiarire che tale accredito può essere effettuato solo se il finanziatore è a conoscenza del nuovo conto di pagamento prima di aver disposto il predetto versamento.

In relazione a ciò, alla fine del comma 1 si suggerisce di aggiungere il seguente periodo: "Tale comunicazione dovrà pervenire al finanziatore prima che sia già avvenuto da parte del finanziatore medesimo il versamento dell'eccedenza sul conto indicato nel contratto".

Al comma 3 è previsto che il finanziatore possa versare l'eccedenza al notaio solo se "non ritiene di avere elementi sufficienti per individuare l'avente diritto". Al riguardo, si propone di eliminare tale inciso nell'ottica di evitare qualsiasi condizione alla facoltà del finanziatore di ricorrere al notaio.

L'art. 9, comma 4, prevede che la contestazione del finanziatore in merito alla stima del perito non pregiudichi l'efficacia del trasferimento o della vendita. Così come formulata la disposizione potrebbe prestarsi a una possibile lettura in contrasto con quanto disciplinato all'art. 6, comma 4, che stabilisce la possibilità per il finanziatore di notificare al consumatore una dichiarazione di desistenza dall'utilizzo della Clausola.

Al riguardo, al fine di favorire un coordinamento tra le predette previsioni, al quarto comma dell'art. 9 si propone di sostituire le parole "*Se il finanziatore,*" con il seguente periodo: "*Ferma restando la possibilità per il finanziatore di contestare la stima del perito, se*".

Da ultimo, non è stata fornita una definizione di "eccedenza". Occorre chiarire che nel debito residuo devono essere computati anche gli interessi di mora, oltre al capitale, e agli altri oneri previsti dalla procedura.

Art. 10 – Estinzione del debito del consumatore

Nell'ambito del calcolo dell'eccedenza ovvero della valutazione dell'immobile non sono considerati gli eventuali debiti di natura condominiale. Al riguardo, si propone di modificare il comma 2, inserendo dopo le parole "*inclusi gli oneri fiscali*", le seguenti "*e le spese condominiali non pagate*".

Sempre al comma 2 si ritiene necessario specificare che gli oneri connessi all'esecuzione della clausola e le spese condominiali sono detratti dall'eccedenza prima del suo versamento al consumatore. Si propone quindi di sostituire le parole "e ne può essere richiesto il rimborso nei limiti dell'eccedenza di cui all'articolo 9" con le seguenti "*che li detrae dall'eccedenza di cui all'articolo 9, nei limiti dell'importo di quest'ultima e prima del suo versamento*".

Art. 11 - Trasferimento sospensivamente condizionato del bene immobile al finanziatore

Quanto al comma 2 di tale articolo, atteso l'auspicato riferimento ai contenuti dell'art. 48 bis TUB in merito all'attestazione dell'inadempimento da parte del creditore per cui si rinvia al punto sub art. 7, si ritiene opportuna la rivisitazione dei contenuti di tale comma e delle connesse disposizioni.

Il comma 5 dell'art. 11 dello schema di decreto prevede che il finanziatore, a seguito dell'estinzione dell'obbligazione, provvede, "mediante atto pubblico o scrittura privata

autenticata", a dare pubblicità del mancato definitivo avveramento della condizione sospensiva, con costi a carico del finanziatore.

In primo luogo, non si comprende la motivazione in base alla quale debba essere il finanziatore - che ha ottenuto il rimborso del proprio credito in ritardo rispetto alle scadenze previste nel contratto - a dover sostenere i costi di pubblicità. Tali oneri infatti dovrebbero, al contrario, essere posti a carico al debitore che ha estinto in ritardo il suo debito.

Peraltro, al fine di minimizzare tali costi, si propone di richiamare le modalità telematiche previste dall'art. 40-bis del TUB in tema di cancellazione automatica dell'ipoteca.

In quest'ottica al comma 5 si propone di eliminare le parole "*mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata*" e di sostituire le parole "*I costi relativi all'atto sono sopportati dal finanziatore*" con le seguenti "*attraverso le modalità di cui all'art. 40-bis del TUB*".

Art. 12 - Vendita del bene immobile

Al comma 2 lettera a) è opportuno specificare che il mandato irrevocabile conferibile al finanziatore sia un mandato con rappresentanza.

Sempre il comma 2 alla lettera a) sembra non consentire al finanziatore la possibilità di vendita attraverso l'utilizzo di agenti immobiliari, cioè di soggetti che professionalmente favoriscono il perseguimento del requisito previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 3 del TUB, in base al quale il finanziatore deve adoperarsi per conseguire dalla vendita "*il miglior prezzo di realizzo*". Al riguardo, dopo le parole "al finanziatore" si propone di aggiungere il seguente periodo: "*e/o società del gruppo, che a sua volta può conferire, su responsabilità del finanziatore stesso, incarichi a terzi*".

Nel comma 3 è poi previsto che siano assicurate forme di pubblicità commerciale adeguate, richiedendo inoltre che il finanziatore effettui anche la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 cpc. Si ritiene che tale ultimo richiamo possa essere eliminato in quanto la finalità di un'ampia pubblicità della vendita appare già assicurata mediante i prescritti annunci pubblicitari su siti internet specializzati.

Art. 13 – Disposizioni fiscali

L'art. 13 esplicita, in conformità all'ampia copertura dall'esercizio dell'opzione per il regime dell'imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e ss. del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, per i finanziamenti a medio lungo termine, la portata degli effetti derivanti da tale opzione per gli "atti inerenti" alle operazioni di finanziamento qui considerate.

In tal senso pertanto, viene confermato che gli atti di cui all'articolo 7, comma 2 (atto notarile di riconoscimento dell'inadempimento), e all'articolo 11, commi 2 e 5 (avveramento della condizione sospensiva di inadempimento, e dichiarazione di integrale

adempimento dell'obbligazione), si considerano "inerenti" con conseguente non assoggettamento degli stessi alle ordinarie imposte d'atto, in quanto "coperte" dal predetto regime sostitutivo.

La disposizione è certamente opportuna, in quanto diretta ad evitare l'insorgere di possibili dubbi che altrimenti potrebbero emergere nei rapporti con gli uffici dell'Amministrazione finanziaria, anche in ragione della novità della materia.

Obiettivi di maggior chiarimento potrebbero tuttavia essere perseguiti integrando la disposizione in modo da:

- esplicitare che tra gli "atti inerenti" alle operazioni di finanziamento di che trattasi è compreso anche l'atto di trasferimento dell'immobile al finanziatore, trattandosi di un effetto espressamente contemplato dal contratto. A tal fine si suggerisce pertanto di sostituire le parole "Gli atti" con le quali inizia la disposizione con le seguenti "*L'atto di trasferimento dell'immobile nonché gli altri atti*";
- confermare che gli stessi effetti di "copertura" rispetto alle ordinarie imposte d'atto restano assicurati anche per quelle operazioni che, nell'ambito di specifici provvedimenti, il legislatore ha inteso agevolare prevedendo la non debenza dell'imposta sostitutiva, o più in generale forme di esenzione dai tributi d'atto. Ciò al fine di evitare che l'agevolazione originaria possa penalizzare, ai fini di che trattasi, determinate operazioni di finanziamento, quali ad esempio quelle realizzate con provvista BEI o Cassa DDPP. Lo stesso vale per i finanziamenti oggetto di surroga ai sensi dell'art. 120 quater del TUB (portabilità dei mutui), per i quali opera l'esonero generale da imposta sostitutive e da imposizione indiretta ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis, del DL 31 gennaio 2007, n. 7, convertito dalla legge 2 aprile 2007, n. 40). A tal fine si propone pertanto di aggiungere il seguente periodo: "*Gli effetti dell'imposta sostitutiva di cui al titolo IV del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, restano fermi anche per le operazioni di finanziamento per le quali l'imposta non è dovuta o non si applica per disposizione di legge o in virtù del recepimento di accordi internazionali.*"

Ciò premesso, l'art. 13 potrebbe essere riformulato come segue:

Art. 13 - Disposizioni fiscali

1. *L'atto di trasferimento dell'immobile nonché gli altri gli atti di cui all'articolo 7, comma 2, e all'articolo 11, commi 2 e 5, unitamente alle formalità ad essi conseguenti, costituiscono atti inerenti ad operazione di finanziamento, ai sensi e per gli effetti del titolo IV del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. Gli effetti dell'imposta sostitutiva di cui al titolo IV del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, restano fermi anche per le operazioni di finanziamento per le quali l'imposta non è dovuta o non si applica per disposizione di legge o in virtù del recepimento di accordi internazionali.*