

[Omissis]

Visto l'articolo 120-quinquiesdecies del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di seguito "TUB"), e in particolare:

il comma 3, in base al quale, "fermo quanto previsto dall'articolo 2744 del codice civile, le parti possono convenire, con clausola espressa, al momento della conclusione del contratto di credito, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore derivante dal contratto di credito anche se il valore del bene immobile restituito o trasferito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è inferiore al debito residuo. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza. In ogni caso, il finanziatore si adopera con ogni diligenza per conseguire dalla vendita il miglior prezzo di realizzo. La clausola non può essere pattuita in caso di surrogazione nel contratto di credito ai sensi dell'articolo 120-quater";

il comma 4, in base al quale "agli effetti del comma 3: a) il finanziatore non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola; b) se il contratto di credito contiene la clausola, il consumatore è assistito, a titolo gratuito, da un consulente al fine di valutarne la convenienza; c) costituisce inadempimento il mancato pagamento di un ammontare equivalente a diciotto rate mensili; non costituiscono inadempimento i ritardati pagamenti che consentono la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 40, comma 2; d) il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo ovvero, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo, nominato dal Presidente del Tribunale territorialmente competente con le modalità di cui al terzo comma dell'articolo 696 del codice di procedura civile, con una perizia successiva all'inadempimento. Si applica quanto previsto ai sensi dell'articolo 120-duodecies";

il comma 5, che attribuisce al Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentita la Banca d'Italia, il potere di dettare disposizioni di attuazione dei commi 3 e 4 del medesimo articolo;

[Omissis]

Art. 1

Definizioni

1. Nel presente decreto, si intende per:

a) "Clausola", la clausola del contratto di credito per effetto della quale, in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei

proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione dell'intero debito del consumatore derivante dal contratto di credito anche se il valore del bene immobile restituito o trasferito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è inferiore al debito residuo, secondo quanto previsto dall'articolo 120-quinquiesdecies, comma 3, TUB;

b) "debito residuo", il capitale non rimborsato, gli interessi esigibili non corrisposti, compresi gli eventuali interessi di mora, ogni altra somma che il consumatore deve pagare al finanziatore in relazione al contratto di credito;

c) "gruppo", le società controllanti, controllate o collegate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, nonché controllate dalla stessa controllante;

..."mancato pagamento" si intende una rata non pagata dopo 180 giorni dalla sua scadenza indicata nel piano di ammortamento allegato al contratto di mutuo.

d) "Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES)", il modulo attraverso il quale sono fornite al consumatore le informazioni personalizzate relative al contratto di credito, ai sensi dell'articolo 120-novies TUB;

e) "TUB", il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario).

2. Ove non diversamente disposto, nel presente decreto valgono le definizioni di cui all'articolo 120-quinquies, comma 1, TUB.

## Art. 2

### Ambito di applicazione

1. Il presente decreto reca disposizioni di attuazione dell'articolo 120-quinquiesdecies, commi 3 e 4, TUB, secondo quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo.

~~2. L'inserimento della Clausola nel contratto di credito non pregiudica l'applicazione dell'articolo 40, comma 2, TUB e della disciplina generale di cui al libro IV, titolo II, Capo XIV, sezione prima del codice civile.~~ **Altroconsumo: eliminare questo comma le due procedure devono alternative non complementari.**

3. Il contenuto della Clausola è descritto nel quadro D della nota di iscrizione dell'ipoteca concessa a garanzia delle obbligazioni assunte dal consumatore con il contratto di credito.

## Art. 3

### Offerta di contratti di credito che prevedono la Clausola

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. Altroconsumo: **In nessun caso la concessione di un contratto di credito immobiliare può essere vincolato alla presenza della "Clausola" nel contratto. La clausola non può essere pattuita in caso di surrogazione nel contratto di credito ai sensi dell'articolo 120-quater del dlgs 385/1993.**

2. Quando il consumatore cerca informazioni in fase precontrattuale il consulente del finanziatore che gli fornisce un preventivo che contiene la "clausola" gli deve anche fornire un preventivo senza "clausola". Il consulente del finanziatore spiega al consumatore la differenza dei due preventivi con esempi concreti.

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. **Il consulente del finanziatore spiega la differenza tra i due PIES consegnati in merito alla Clausola.**

3. ~~In allegato~~ All'interno del ~~al~~ PIES relativo al contratto di credito contenente la Clausola, il finanziatore deve anche inserire il testo integrale della Clausola.

~~al consumatore un documento che riporta il testo integrale della Clausola.~~

#### Art. 4

##### Assistenza al consumatore

1. L'attività di consulenza, prevista dall'articolo 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera b), TUB, è svolta **a titolo gratuito** 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'articolo 128-sexies, comma 2-bis, TUB; il consulente è scelto dal consumatore **e pagato dal finanziatore**. A questi fini il finanziatore consegna, anche in via telematica, al consulente scelto dal consumatore la bozza di contratto e il PIES almeno 7 giorni lavorativi prima della data della stipulazione.

2. Il consulente assiste il consumatore nella valutazione della convenienza della Clausola, allo scopo di consentirgli di prendere una decisione informata e consapevole circa la sottoscrizione del contratto di credito. A questo fine, il consulente illustra al consumatore, anche mediante il confronto tra **i due preventivi e i due** PIES consegnati dal finanziatore ai sensi dell'articolo 3, comma 2, gli effetti giuridici derivanti dalla Clausola prevista nel contratto di credito, con riguardo all'estinzione dell'intero debito residuo del consumatore e alla perdita della proprietà del bene immobile oggetto di garanzia reale; a questo fine, il consulente fornisce chiarimenti in relazione a:

a) le caratteristiche dello schema negoziale contenuto nella Clausola e gli specifici effetti che possono derivarne in caso di inadempimento del consumatore;

b) la nozione di inadempimento di cui all'articolo 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera c), TUB, con specifico riguardo al contratto proposto al consumatore;

c) le modalità di attivazione della Clausola;

d) gli effetti giuridici derivanti dal riconoscimento dell'inadempimento da parte del consumatore, ove effettuato in conformità di quanto previsto dall'articolo 7, comma 2, con particolare riguardo, ove previsto dal contratto, agli effetti conseguenti alle dichiarazioni di rinuncia alle azioni relative all'esistenza, alla qualificazione e alla validità del contratto di finanziamento, nei limiti di quanto

consentito da norme inderogabili di legge;

e) l'eventuale pattuizione che rimetta a un arbitro, a norma di quanto previsto dall'articolo 7, l'accertamento dell'inadempimento del consumatore e la determinazione sulle questioni relative all'esistenza, alla qualificazione e alla validità del contratto;

f) il contenuto dei patti relativi all'onere della prova, di cui all'articolo 2698 del codice civile, ove previsti nel contratto di credito;

g) il divieto di cui agli articoli 11, comma 6, e 12, comma 5, ove previsto nel contratto di credito;

h) le modalità di nomina del perito per la determinazione del valore dell'immobile a seguito di eventuale inadempimento;

i) le modalità di trasferimento al finanziatore dell'immobile oggetto di garanzia reale, ove previsto;

j) le modalità di vendita dell'immobile oggetto di garanzia reale, ove prevista;

k) le modalità di restituzione dell'eventuale eccedenza di cui all'articolo 9.

~~3. Le clausole del contratto di credito in relazione alle quali risulti comprovata la prestazione dell'attività di assistenza prevista dal presente articolo si intendono oggetto di trattativa individuale ai fini dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206. A questo fine, l'avvenuto svolgimento dell'attività di assistenza è comprovato mediante una apposita dichiarazione re~~

Art. 5

Inadempimento del consumatore

1. Costituisce inadempimento del consumatore ai sensi dell'articolo 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera c), TUB il mancato pagamento di una somma complessiva equivalente all'ammontare di 18 rate mensili. Ai fini dell'inadempimento di cui al presente comma, le rate si considerano non pagate una volta **decorsi 180 gg dalla scadenza prevista dal piano di ammortamento ( ndr come indicato da art 40 del TUB)** ~~la scadenza prevista dal piano di ammortamento~~. In conformità di quanto previsto dall'articolo

120-quinquiesdecies, comma 4, lettera c), ultimo periodo, TUB, non sono inclusi nella somma complessiva non pagata dal consumatore i pagamenti eseguiti dopo la scadenza delle rate, se intervenuti prima della notificazione della dichiarazione di cui all'articolo 6, comma 1; resta fermo quanto disposto dall'articolo 6, comma 3.

2. Per l'individuazione della somma complessiva non pagata dal consumatore di cui al comma 1, si computano anche il mancato pagamento di rate non consecutive e le rate parzialmente impagate, limitatamente alla parte di rata non pagata.

3. Se l'importo della rata è stato costante dal momento della conclusione del contratto di credito, la somma di cui al comma 1 si ottiene dividendo l'ammontare complessivo delle rate, come previsto dal

contratto, per il numero dei mesi nel piano di ammortamento, e moltiplicando per 18 il quoziente, approssimato per difetto al centesimo. In questo caso, il contratto quantifica l'ammontare il cui mancato pagamento determina l'inadempimento di cui all'articolo 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera c), TUB.

4. Se l'importo della rata non è stato costante dal momento della conclusione del contratto di credito, per determinare la somma complessiva equivalente a 18 rate mensili si considera il valore medio della rata nel corso dell'anno civile in cui essa è scaduta.

5. Ai fini dell'inadempimento, sono considerate tutte le somme scadute e non pagate entro 180 gg dalla loro scadenza alla data della dichiarazione del finanziatore di volersi avvalere della Clausola, per capitale, interessi, oneri e altre spese comunque denominate, a eccezione degli interessi di mora.

6. Quando il contratto contenente la Clausola prevede la rinuncia del finanziatore a esercitare l'ordinaria azione espropriativa sul bene oggetto di garanzia reale, la rinuncia non produce effetti nei casi di cui all'articolo 6, comma 4.

#### Art. 6

##### Dichiarazione di volersi avvalere degli effetti della Clausola

1. Se, al verificarsi dell'inadempimento di cui all'articolo 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera c), TUB, il finanziatore intende avvalersi degli effetti della Clausola, notifica al consumatore una dichiarazione con la quale manifesta espressamente la volontà di avvalersi di tale facoltà. La dichiarazione contiene anche l'indicazione delle rate non pagate, del loro importo e della circostanza che la somma complessiva non pagata è di ammontare equivalente a 18 rate mensili secondo quanto previsto dall'articolo 5.

2. La notificazione di cui al comma 1 deve essere eseguita anche nei confronti del terzo datore di ipoteca, nonché nei confronti di coloro che hanno diritti anche successivi derivanti da titolo iscritto o trascritto sullo stesso immobile.

3. I pagamenti parziali successivi alla notificazione della dichiarazione di cui al comma 1 non privano di efficacia la stessa, pur quando il debito si riduca a un ammontare inferiore a quello previsto dall'articolo 5, salvo che il finanziatore li accetti e dichiari espressamente di desistere dall'utilizzo della Clausola o che il pagamento sia fatto per un ammontare almeno pari alla metà dell'importo complessivo non pagato.

4. Il contratto può prevedere che, successivamente alla notificazione della dichiarazione di cui al comma 1 e fino a che non si siano prodotti gli effetti del trasferimento di cui all'articolo 11 o non sia stata perfezionata la vendita dell'immobile prevista dall'articolo 12, il finanziatore possa notificare al consumatore una dichiarazione di desistenza dall'utilizzo della Clausola, e conseguentemente iniziare o proseguire l'ordinaria azione espropriativa sul bene oggetto di garanzia reale, se:

a) risultano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali sull'immobile dato in garanzia, e

salvo trasferimento in caso di morte e la variazione non è stata comunicata al Finanziatore;

b) risultano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile, o sono iscritte ipoteche giudiziali, per un importo pari o superiore al 25 per cento del valore del medesimo immobile come da perizia ex articolo 120 duodecies del TUB ;

c) l'immobile è assoggettato, a procedimenti conservativi, esecutivi, o concorsuali;

d) il perito nominato non ha potuto accedere all'immobile entro ~~60~~ 90 giorni dalla conoscenza della nomina per mancata collaborazione del consumatore, del terzo datore di ipoteca o dei loro aventi causa, o di altro occupante a qualsiasi titolo dell'immobile;

e) l'immobile è affetto da irregolarità edilizie che ne impediscono o limitano la circolazione per atto tra vivi, o sussistono altre cause ostative al valido trasferimento del bene che il finanziatore può dimostrare che non erano verificabili al momento dell'atto iniziale di mutuo ;

f) rispetto allo stato originale dell'immobile, documentato nella perizia di cui all'articolo 120-duodecies TUB, sono state apportate modifiche in assenza della prescritta autorizzazione o notificazione alle autorità competenti o in difformità dalla stessa, che arrechino all'immobile una significativa riduzione di valore, non inferiore al 25 per cento del valore di perizia ex articolo 120 duodecies del TUB;

g) per incuria, mancanza di adeguata manutenzione o altra causa, a chiunque imputabile, l'immobile ha perduto le caratteristiche per ottenere e conservare l'agibilità;

h) il consumatore, il terzo datore di ipoteca o i loro aventi causa, con atti compiuti con dolo o colpa grave, hanno arrecato all'immobile una significativa riduzione di valore, non inferiore al 25 per cento del valore di perizia di cui all'articolo 120 duodecies del TUB ;

i) il consumatore o il terzo datore di ipoteca, con atti contrari al dovere di buona fede e correttezza, ostacolano il trasferimento del bene o la regolare esecuzione del mandato a vendere da parte del finanziatore;

j) la stima del bene immobile effettuata dal perito ai sensi dell'articolo 8 si discosta, in eccesso o in difetto, in modo significativo – e comunque in misura non inferiore al ~~25 per cento~~ 30 per cento – dalla valutazione del medesimo bene eseguita prima della conclusione del contratto di credito ai sensi dell'articolo 120-duodecies TUB.

5. La dichiarazione di cui al comma 4 indica specificamente il motivo di desistenza, è irrevocabile e preclude la facoltà del finanziatore di avvalersi nuovamente della Clausola. I costi già sostenuti dal finanziatore in connessione con l'esecuzione della Clausola, inclusi gli oneri fiscali, restano a suo carico.

Art. 7

## Accertamento dell'inadempimento

1. 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.
2. L'inadempimento è riconosciuto, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dal consumatore, congiuntamente al terzo datore di ipoteca, ove presente. Il contratto di credito può prevedere che l'atto notarile di riconoscimento dell'inadempimento contenga anche la rinuncia espressa del consumatore e del terzo datore di ipoteca, ove presente, alle azioni relative all'esistenza, alla qualificazione e alla validità del contratto medesimo, nei limiti di quanto consentito da norme inderogabili di legge. In questo caso, prima della rinuncia, il notaio illustra al consumatore e al terzo datore di ipoteca, ove presente, gli effetti giuridici derivanti dalla rinuncia alle azioni di cui al periodo precedente.
3. Le parti del contratto di credito possono prevedere, mediante pattuizione oggetto di trattativa individuale, che l'accertamento dell'inadempimento sia rimesso a un arbitro unico ai sensi dell'articolo 808-ter del codice di procedura civile se l'inadempimento è contestato dal consumatore o se quest'ultimo non lo riconosce entro 30 giorni lavorativi dalla notificazione della dichiarazione indicata all'articolo 6, comma 1. L'arbitro è nominato dal Presidente del Tribunale del luogo in cui il consumatore ha la residenza. Il contratto può prevedere che sia rimessa all'arbitro anche la decisione relativa alle questioni preliminari sulla esistenza, sulla qualificazione e sulla validità del contratto.
4. L'arbitro al quale è rimesso l'accertamento dell'inadempimento si astiene in presenza di una delle condizioni di cui all'articolo 51 del codice di procedura civile e, in ogni caso, al ricorrere di rapporti di lavoro subordinato o di collaborazione con una delle parti.
5. ~~Il contratto può prevedere patti relativi all'onere della prova a norma dell'articolo 2698 del codice civile.~~
6. Entro 90 giorni dall'accettazione dell'incarico, l'arbitro comunica alle parti e ai soggetti di cui all'articolo 6, comma 2, gli esiti dell'accertamento eseguito. I destinatari della comunicazione possono, entro 30 giorni dalla comunicazione, inviare osservazioni; in questo caso l'arbitro, entro i successivi 20 giorni, effettua una nuova comunicazione, nella quale tiene conto delle osservazioni o illustra i motivi che non ne consentono l'accoglimento.
7. Il riconoscimento fatto dal consumatore o la determinazione dell'arbitro prevista dal presente articolo non pregiudica i diritti del terzo avente causa previsti dall'articolo 2859 del codice civile o da altre disposizioni di legge. La determinazione dell'arbitro non pregiudica i diritti del terzo datore d'ipoteca, ove

questi non abbia partecipato alla procedura arbitrale.

## Art. 8

### Stima del valore del bene immobile

1. La stima del valore del bene immobile oggetto di garanzia reale, ai sensi dell'articolo 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera d), TUB, è eseguita da un perito indipendente e in possesso delle competenze professionali idonee allo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili secondo quanto previsto dall'articolo 120-duodecies TUB e dalle relative disposizioni di attuazione emanate dalla Banca d'Italia; il perito è scelto dalle parti di comune accordo **al momento dell'inadempimento, anche al momento della conclusione del contratto di credito**. La scelta è comunicata al perito dal finanziatore. Il perito si astiene in presenza di una delle condizioni di cui all'articolo 51 del codice di procedura civile e al ricorrere, nei confronti del finanziatore o di altra società del medesimo gruppo, di: i) rapporti di lavoro subordinato; ii) rapporti di collaborazione, intrattenuti nei 3 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.
2. L'incarico è conferito al perito successivamente alla notifica della dichiarazione di cui all'articolo 6, comma 1. Il contratto di credito può prevedere che al conferimento dell'incarico si proceda anche in pendenza della procedura arbitrale di cui all'articolo 7, comma 3.
3. In caso di mancato raggiungimento dell'accordo sulla scelta del perito, il finanziatore **o il consumatore può** proporre con ricorso istanza al Presidente del Tribunale del luogo in cui si trova l'immobile affinché proceda alla nomina del perito ai sensi dell'articolo 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera d), TUB. L'istanza può essere presentata decorsi 15 giorni dal perfezionamento delle notificazioni della dichiarazione di cui all'articolo 6. Si applica quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1.
4. Ai fini della stima di cui al comma 1, il perito applica standard affidabili per la valutazione dei beni immobili, secondo quanto previsto dall'articolo 120-duodecies TUB e dalle relative disposizioni di attuazione emanate dalla Banca d'Italia. La stima è effettuata sulla base delle risultanze dell'accesso all'immobile e 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.
5. Entro 30 giorni dall'accesso all'immobile o, se successiva, dall'acquisizione della documentazione necessaria ai fini della stima, il perito comunica la relazione di stima al finanziatore, al consumatore e agli altri soggetti di cui all'articolo 6, comma 2. I destinatari della comunicazione possono, entro 30 giorni dalla comunicazione, inviare osservazioni al perito; in questo caso il perito, entro i successivi 20 giorni, effettua una nuova comunicazione della relazione, nella quale tiene conto delle osservazioni o illustra



dettagliatamente i motivi che non ne consentono l'accoglimento.

Art. 9

Versamento dell'eccedenza

1. Quando il valore dell'immobile stimato dal perito o l'ammontare dei proventi derivanti dalla vendita fatta ai sensi dell'articolo 12 è superiore al debito residuo, il finanziatore versa l'eccedenza al consumatore o al terzo datore di ipoteca ovvero ad altro avente diritto, dedotti gli oneri di cui all'articolo 10, comma 2, e le somme necessarie alla liberazione dell'immobile dai vincoli apposti a garanzia di crediti aventi diritto a prelazione anteriore. Il contratto di credito contiene l'indicazione di un conto di pagamento su cui è accreditata l'eccedenza, salva la facoltà dell'interessato di richiedere tempestivamente l'accredito su altro conto, comunicandone per iscritto al finanziatore gli estremi.
2. Con clausola contenuta nel contratto di credito il consumatore o il terzo datore di ipoteca possono conferire mandato al finanziatore di procedere, qualora risultino soggetti titolari di diritti trascritti o iscritti a carico dell'immobile ai quali è opponibile il trasferimento o la vendita del bene, alla distribuzione dell'eventuale eccedenza in conformità a quanto previsto dal comma 3.
3. Nei casi di cui al comma 2, il finanziatore notifica a tutti gli interessati di essere disponibile a versare la somma a colui che ne abbia diritto e assegna un termine, non inferiore a 20 giorni, per comunicare note scritte e documenti, nonché gli estremi del conto di pagamento su cui eseguire l'eventuale versamento. Decorso il termine, nei 30 giorni successivi, il finanziatore provvede sotto la propria responsabilità a fare i pagamenti, tenuto conto delle osservazioni comunicategli e degli eventuali accordi raggiunti tra gli interessati circa la distribuzione della somma. In alternativa, se il finanziatore ritiene di non avere elementi sufficienti per individuare l'avente diritto, ha facoltà di versare la somma al notaio che riceve l'atto di attestazione dell'avveramento della condizione di cui all'articolo 11 o l'atto di vendita dell'immobile esecutivo del mandato irrevocabile, ai fini del deposito sul conto corrente dedicato previsto dall'articolo 1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, con l'incarico di consegnare la somma a colui che risulterà avervi diritto, secondo accordo di tutti gli interessati o sentenza passata in giudicato, ed è liberato.
4. Se il finanziatore, il consumatore o uno dei soggetti indicati dall'articolo 6, comma 2, contesta la stima del perito, l'accoglimento della contestazione incide esclusivamente sull'eventuale differenza da versare, ma non pregiudica l'efficacia del trasferimento o della vendita. Il pagamento fatto, ai sensi del comma 3, a un soggetto che risulti non avervi diritto, in tutto o in parte, non libera il finanziatore dall'obbligazione, salvo quanto previsto dall'articolo 1189 del codice civile, ma non pregiudica l'efficacia del trasferimento o della vendita.

## Art. 10

### Estinzione del debito del consumatore

1. L'esdebitazione a beneficio del consumatore ai sensi dell'articolo 120-quinquiesdecies, comma 3, TUB comprende il capitale non rimborsato e gli interessi maturati non corrisposti, inclusi gli eventuali interessi di mora. Agli effetti dell'esdebitazione, gli interessi sulle somme dovute sono computati al tasso legale dalla dichiarazione di volersi avvalere della Clausola e cessano di essere dovuti dopo la comunicazione della relazione di stima, nel caso previsto dall'articolo 11, e dopo un anno da tale comunicazione o alla data di stipulazione della vendita, se anteriore, nel caso previsto dall'articolo 12.

~~2. Gli oneri connessi con l'esecuzione della Clausola, inclusi gli oneri fiscali, sono anticipati dal finanziatore e ne può essere richiesto il rimborso nei limiti dell'eccedenza di cui all'articolo 9.~~

~~3. Quando l'accertamento dell'inadempimento è rimesso a un arbitro ai sensi dell'articolo 7, il compenso dovuto all'arbitro e gli oneri connessi con la stima del valore del bene immobile nei casi di cui all'ultimo periodo dell'articolo 8, comma 2, possono essere posti a carico del consumatore solo se viene accertato che l'inadempimento rilevante ai fini della Clausola effettivamente sussiste.~~

## Art. 11

### Trasferimento sospensivamente condizionato del bene immobile al finanziatore

1. 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.

**Restano valide tutte le disposizioni relative alla perizia dell'immobile da parte di soggetto indipendente (rispetto al finanziatore e alla società appartenente al gruppo bancario) ex articolo 8.**

2. Quando l'inadempimento è stato accertato con una delle modalità previste dall'articolo 7, il finanziatore può far constare con atto notarile l'avveramento della condizione sospensiva di inadempimento, dando atto degli esiti della stima del valore del bene immobile effettuata ai sensi dell'articolo 8; eguale facoltà compete al consumatore o al terzo datore di ipoteca che vi abbia interesse, una volta decorsi almeno 30 giorni dalla comunicazione della relazione di stima prevista dall'articolo 8, comma 5, e sempre che entro questo termine il finanziatore non abbia notificato la dichiarazione di desistenza di cui all'articolo 6, comma 4. L'atto notarile di avveramento della condizione sospensiva di cui al presente comma è annotato ai sensi dell'articolo 2668, terzo comma, del codice civile.

3. Quando il valore dell'immobile stimato dal perito è superiore al debito residuo, la condizione

sospensiva di inadempimento si considera avverata al momento del versamento dell'eccedenza ai sensi dell'articolo 9. Nell'atto notarile di cui al comma 2 è attestata l'esecuzione del versamento, con l'indicazione del relativo beneficiario o depositario e delle modalità di pagamento. Si applica l'ultimo periodo del comma 2.

4. I diritti trascritti o iscritti, successivamente alla trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato, sull'immobile oggetto di garanzia reale, a carico del consumatore, del terzo datore di ipoteca o di loro aventi causa, non sono opponibili con l'annotazione dell'atto di avveramento della condizione di cui al comma 2; resta fermo il concorso dei titolari sull'eventuale eccedenza, ai sensi dell'articolo 9.

5. Quando il debito è stato regolarmente e integralmente adempiuto dal consumatore, entro 30 giorni dall'estinzione dell'obbligazione garantita il finanziatore provvede, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, a dare pubblicità nei registri immobiliari del mancato definitivo avveramento della condizione sospensiva. I costi relativi all'atto sono sopportati dal finanziatore.

6. Il contratto di credito può prevedere il divieto di alienare l'immobile concesso in garanzia fino all'estinzione dell'intero debito, a pena di decadenza dal beneficio del termine.

## Art. 12

### Vendita del bene immobile

1. Se la Clausola prevede la vendita del bene immobile oggetto di garanzia reale ai sensi dell'articolo 120-quinquiesdecies, comma 3, TUB, la determinazione del valore dell'immobile è effettuata ai sensi dell'articolo 8.

2. Fermo restando l'obbligo del finanziatore di adoperarsi per conseguire dalla vendita il miglior prezzo di realizzo ai sensi dell'articolo 120-quinquiesdecies, comma 3, TUB, il contratto di credito disciplina le modalità di vendita del bene, che possono includere:

- a) il conferimento di un mandato irrevocabile al finanziatore;
- b) la possibilità per il consumatore di curare la vendita o, comunque, di reperire un acquirente entro un termine pattuito, in luogo del finanziatore;
- c) il conferimento di un mandato irrevocabile a un notaio, anche non diverso da quello che roga il contratto di credito, a un avvocato o a un dottore commercialista che abbiano partecipato a specifiche attività formative in tema di procedure esecutive ordinarie o concorsuali, ovvero alla Rete Aste Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato; il mandatario procede alla vendita tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, l'informazione e la partecipazione degli interessati. Il contratto di credito prevede le modalità di sostituzione

del professionista incaricato per l'ipotesi in cui lo stesso non possa o non voglia eseguire l'incarico ovvero non possa proseguirlo, anche demandandone l'individuazione al Presidente dell'Ordine o Collegio Professionale competente per territorio.

3. Fermo restando quanto previsto dal comma 2, lettera c), il soggetto incaricato, ai sensi del contratto, di curare la vendita del bene immobile assicura forme di pubblicità commerciale adeguate, nella tipologia e nella durata, al valore e alla natura del bene, che includono almeno appositi annunci pubblicati su siti internet specializzati. In ogni caso, il finanziatore effettua la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

~~4. Il contratto di credito può prevedere che il valore dell'immobile, come determinato ai sensi del comma 1, venga progressivamente ridotto in caso di mancato perfezionamento della vendita entro un termine pattuito, non inferiore a 12 mesi; in questo caso, la riduzione non può essere superiore al 15 per cento del valore dell'immobile. Gli stessi vincoli operano anche per le eventuali riduzioni successive.~~

5. Si applica l'articolo 11, comma 6.

Art. 13

Disposizioni fiscali

1. 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.