

CIVILE.IT

Civile.it

L'Ordine degli Avvocati di Tempio Pausania delibera una mozione sulla ipotesi di esecuzioni immobiliari agevolate per le banche



di Spataro

Delibera del consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Tempio Pausania sulla possibilit  di vendita diretta degli immobili oggetto di garanzia da parte delle Banche

del 2016-03-24 su Civile.it, oggi e' il 25.04.2024

"ORDINE DEGLI AVVOCATI DI TEMPPIO PAUSANIA

VERBALE n. 8/2016 - RIUNIONE DEL 1 MARZO 2016

Oggi, 1  marzo 2016, ad ore 15:30, in Olbia si   riunito il consiglio dell'Ordine, convocato via mail il 19 febbraio 2016.

Sono presenti il Presidente Paola Gosamo, il Segretario Paolo Camboni, il Tesoriere Roberto Onida, i Consiglieri Laura Cera, Antonello Desini, Franco Giua, Roberta Diana, Salvatore Meloni e Claudia Satta per deliberare sul seguente ordine del giorno:

*** OMISSIS ***

Problematiche relative al recepimento della direttiva UE 17 del 2014

Il Segretario informa il Consiglio che   attualmente all'esame della Commissione Finanze alla Camera la bozza di decreto legislativo con il quale lo Stato Italiano dovr  recepire, entro il 21 marzo 2016, la direttiva UE 17 del 2014 c.d. Mortgage Credit Directive, ossia,  «direttiva sul credito ipotecario . L'articolo 28 della suddetta direttiva afferma che  «Gli Stati membri non impediscono alle parti di un contratto di credito di convenire espressamente che la restituzione o il trasferimento della garanzia reale o dei proventi della vendita della garanzia reale   sufficiente a rimborsare il credito ».

Ad oggi, l'articolo 2744 del Codice Civile sancisce il  «Divieto del patto commissorio , ovvero che in caso di inadempimento del credito garantito, il bene, ipotecato o dato in pegno, non pu  passare nella disponibilit  o propriet  del creditore. Pertanto, allorquando il mutuatario non rispetta la scadenza delle rate, l'Istituto di credito mutuante (anche in applicazione della normativa T.U.B.), deve necessariamente rivolgersi al Tribunale per avviare la procedura esecutiva: la casa viene, quindi, messa all'asta e, dopo la vendita, l'eventuale eccedenza della quota che in sede di riparto spetta alla Banca, retrocessa al debitore.

La bozza del decreto legislativo, che far  entrare la disposizione comunitaria nel nostro ordinamento, attua, invece, un profondo e negativo cambiamento delle regole sulle esecuzioni ipotecarie: il documento prevede, infatti, la possibilit , in caso di inadempienza del creditore, di trasferire la propriet  dell'immobile alla banca direttamente e senza che quest'ultima si debba rivolgere al Tribunale per la realizzare il proprio credito.

La suddetta bozza, inoltre, si spinge addirittura oltre rispetto alla normativa europea e prevede che «le parti del contratto di credito possono convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, 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 del debito, fermo restando il diritto del consumatore all'eccedenza». L'avverbio «successivamente» renderebbe possibile l'applicazione della nuova normativa non solo ai contratti stipulati a decorrere dal 21 marzo, ma anche ai contratti di finanziamento in essere.

Tutto ciò contrasterebbe fortemente con le ragioni del divieto del patto commissorio, volte, principalmente, sia alla tutela della posizione del debitore (sicuramente più debole) contro un 'accordo unilaterale' (dettato dal solo creditore) sia al rispetto della par condicio creditorum (che, invero, con la nuova disciplina verrebbe violata, in quanto si creerebbero cause di prelazione - a favore del più forte - non previste dalla legge, con pregiudizio, appunto, per gli altri creditori.

Il Consiglio, alla luce di quanto sopra evidenziato, esprime forte preoccupazione per le conseguenze derivanti dalla applicazione della nuova normativa. Non è, infatti, accettabile che il legislatore, non riuscendo ad accelerare i tempi della giustizia civile, elimini le garanzie offerte dal codice civile e dal sistema giudiziario, consentendo agli Istituti di credito di 'farsi giustizia da sé'.

Il Consiglio rileva, inoltre, che, poiché l'accordo relativo alla cessione dell'immobile potrebbe essere non solo contenuto nel contratto di finanziamento, ma, addirittura, intervenire anche successivamente, il cittadino in difficoltà potrebbe essere oggetto di un ricatto inaccettabile; la banca, infatti, potrebbe porre il cliente nella difficile scelta tra il subire un procedimento di esecuzione forzata, con aumento di costi, spese, interessi, competenze legali, oppure abbandonare casa e liberarsi del debito.

Si evidenzia, altresì, che il fatto che per accedere a questo istituto sia necessario il consenso del cittadino è assolutamente irrilevante in quanto è nota la forza di persuasione che le banche possono mettere in campo nei confronti dei loro clienti, soprattutto nei momenti di difficoltà.

Se il legislatore varerà la norma, così come contenute nella bozza di decreto legislativo attualmente in esame, le garanzie previste dal codice civile a tutela dei consumatori verranno, inesorabilmente, travolte.

Il Consiglio, da ultimo, sottolinea come l'art.120-quinquiesdecies, contenuto nella citata bozza di decreto legislativo, prevedendo che le parti possano convenire che, in caso di inadempimento del cliente, la banca possa vendere il bene per cui ha prestato garanzia, realizza una palese disparità tra creditori, che si realizzerebbe, per esempio, nel caso della liquidazione di una società verso la quale vantano crediti privilegiati i lavoratori dipendenti.

Tutto ciò premesso, il Consiglio conferisce mandato al Presidente affinché quest'ultimo rappresenti le criticità della futura normativa a tutte le Istituzioni Forensi.

Il Presidente Il Consigliere Segretario

Avv. Paola Gosamo Avv. Paolo Camboni"

<http://www.ordineavvocatitempio.it/index.php/69-delibera-ordine-si-vendite-banche> - Ord. Avv. Tempio Pausania

Hai letto: *L'Ordine degli Avvocati di Tempio Pausania delibera una mozione sulla ipotesi di esecuzioni immobiliari agevolate per le banche*

Approfondimenti: [Banche](#) > [Esecuzioni](#) > [Procedura civile](#) > [Consumerismo](#) > [Immobili](#) > [Garanzie](#) >

[Commenti](#) - [Segnalazioni](#) - [Home Civile.it](#)

