

Finanza retail. La novità contenuta nel codice del consumo

Mutui portabili per l'azienda

Angelo Busani

Portabilità del mutuo anche se il mutuatario non è un consumatore e probabile limitazione della cancellazione "automatica" delle ipoteche alle sole operazioni di credito fondiario: sono due delle principali novità in tema di mutui e contratti di finanziamento contenute nello schema di decreto legislativo sul credito al consumo, che inserisce, con modifiche, nel testo unico bancario (Tub) alcune norme oggi disseminate in varie leggi (si veda anche «Il Sole 24 Ore» di ieri).

In tema di surrogazione, va notato che l'accorpamento nel testo unico bancario di questa materia comporta l'estensione della surrogazione anche ai mutui che non abbiano un "consumatore" come mutuatario. La normativa in vigore (finora regolata principalmente dall'articolo 8 Dl 7/2007, convertito nella legge 40/2007) pare riferita infatti solo alla tipologia di mutui stipulati dalle banche con i consumatori, mentre la collocazione della nuova norma sulla portabilità (che dovrebbe essere posizionata nell'articolo 120-quater del Tub) induce a pensare che essa divenga di portata "universale", quindi applicabile anche ai mutui stipulati dagli imprenditori e dai professionisti.

Se alla collocazione delle nuove norme occorre, come pare, dare il giusto peso, occorre notare che l'inserimento nel Tub delle norme sulla cancellazione automatica delle ipoteche, a seguito dell'avvenuta estinzione del debito garantito, è stato effettuato posizionando queste norme nel nuovo articolo 40-bis del Tub, vale a dire nel mezzo degli articoli (dal 38 al 41) che il Tub dedica al credito fondiario (tipologia di finanziamento caratterizzata, detto in sintesi, dall'ipoteca di primo grado e dall'erogazione non superiore all'80% del valore del bene concesso in ipoteca). È abbastanza difficile pensare che una norma che va ad appartenere strettamente alla disciplina del credito fondiario sia estensibile oltre tale ambito; con la conseguenza che per la cancellazione delle ipoteche diverse da quelle fondiarie potrebbe tornarsi al-

le origini, e cioè alla necessità dell'atto autentificato.

Tornando alla nuova normativa sulla portabilità dei mutui (ampiamente riformulata dalla riforma rispetto a quella vigente), il legislatore perde l'occasione di spendere una parola sul principale cruccio che le banche hanno nel surrogarsi in vecchi contratti, cioè sulla opponibilità al nuovo istituto mutuante delle eccezioni che sarebbero state opponibili alla banca che subisce la surrogazione in conseguenza del vecchio contratto di mutuo. La nuova norma precisa che i rapporti tra il cliente e la nuova banca sono regolati «alle condizioni stipulate tra il cliente e l'intermediario subentrante». Tuttavia, viene anche esplicitato che la surrogazione «comporta il trasferimento del contratto», confermando così che la surrogazione comporta la continuazione del vecchio contratto (e quindi con tutti i suoi aspetti positivi e negativi), seppur con le nuove clausole pattuite tra il mutuatario e la nuova banca. La nuova norma non prende posizione nemmeno sulle formalità pubblicate nei Registri immobiliari tra la data di iscrizione dell'ipoteca e quella in cui la surrogazione viene annotata nei Registri immobiliari, lasciando anche qui scoperta una questione densa di problematiche. La norma, per il resto, conferma che per la surrogazione il cliente non sopporta alcun costo od onere (nemmeno tributario) e che il mutuatario può beneficiare, in luogo della surrogazione, anche della rinegoziazione con la vecchia banca. Viene infine precisato che la surrogazione non si può applicare ai contratti di locazione finanziaria.

.com

www.ilssole24ore.com

Il testo del decreto legislativo

