



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FOGGIA  
DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA

---

52

---

**I CONTRATTI DI CREDITO  
IMMOBILIARE FRA  
DIRITTO EUROPEO E  
ATTUAZIONE NAZIONALE**  
Strumenti di prevenzione  
del sovraindebitamento del consumatore

a cura di ADRIANA ADDANTE, LUCIA BOZZI

CACUCCI  EDITORE  
BARI



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FOGGIA  
DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA

---

52

---

# I CONTRATTI DI CREDITO IMMOBILIARE FRA DIRITTO EUROPEO E ATTUAZIONE NAZIONALE

Strumenti di prevenzione  
del sovraindebitamento del consumatore

a cura di  
Adriana Addante, Lucia Bozzi

CACUCCI  EDITORE  
BARI

*L'Archivio della Casa Editrice Cacucci, con decreto prot. n. 953 del 30.3.2022 della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica della Puglia-MiC, è stato dichiarato **di interesse storico particolarmente importante** ai sensi ai sensi degli articoli 10 c. 3, 13, 14 del d. lgs. 42/2004.*

---

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

---

© 2022 Cacucci Editore – Bari

Via Nicolai, 39 – 70122 Bari – Tel. 080/5214220

<http://www.cacuccieditore.it> e-mail: [info@cacucci.it](mailto:info@cacucci.it)

Ai sensi della legge sui diritti d'Autore e del codice civile è vietata la riproduzione di questo libro o di parte di esso con qualsiasi mezzo, elettronico, meccanico, per mezzo di fotocopie, microfilms, registrazioni o altro, senza il consenso dell'autore e dell'editore.

# Sommario

Presentazione di FRANCESCO MACARIO

IX

## **L'informazione precontrattuale nei contratti di credito immobiliare ai consumatori: il sistema circolare di *disclosure* fra obblighi e responsabilità**

ADRIANA ADDANTE

1. Prestito ipotecario e rischio di indebitamento. Necessità di un approccio preventivo 1
2. Ambito soggettivo e oggettivo di applicazione della dir. 2014/17/UE (MCD) ed incidenza sul piano informativo 8
3. L'assetto degli obblighi informativi precontrattuali nel credito immobiliare. Il ruolo dell'educazione finanziaria 13
4. Profili di criticità in fase precontrattuale nelle attività di assistenza e consulenza 20
5. Assenza di trasparenza e vessatorietà nelle clausole di rimborso in valuta estera 26
6. La violazione degli obblighi informativi. Conseguenze sul piano pubblicistico e privatistico 31
7. Informazione e cessione dei crediti deteriorati nella dir. 2021/2167/UE di modifica della MCD 38
8. Brevi rilievi conclusivi 41

## **I contratti di credito relativi a beni immobili residenziali. Verifica del merito creditizio e prestito responsabile: adeguatezza delle regole e ruolo della prassi**

LUCIA BOZZI

1. La direttiva sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali: genesi e obiettivi, veri e dichiarati. Le ragioni di una riflessione 'attuale' 47

2.	La tutela del consumatore: educazione finanziaria, informazione, verifica del merito creditizio	51
3.	La verifica del merito creditizio. Le conseguenze (non previste) in caso di verifica del merito creditizio omessa o disattesa	58
4.	I rilievi critici della dottrina per la mancata previsione di conseguenze in caso di verifica del merito creditizio omessa o disattesa. Il ruolo ‘regolatore’ della prassi	69
5.	Il <i>marketplace lending</i> . Cenni	73
6.	Conclusioni. I dubbi sulla corrispondenza della normativa al contesto attuale	76

### **Estinzione anticipata nel credito immobiliare ai consumatori. Novità legislative e spunti comparativi dall’esperienza austriaca**

MARIO NATALE

1.	Introduzione	79
2.	Il nuovo art. 120- <i>quaterdecies</i> .1. t.u.b.	81
3.	<i>Lexitor</i> e credito immobiliare ai consumatori: <i>quid iuris?</i>	83
	3.1. Ragioni dell’applicazione a compasso allargato	85
	3.2. La prospettiva contenitiva	86
4.	L’esperienza austriaca	89
5.	<i>Verein für Konsumenteninformation c. Unicredit Bank Austria</i>	91
6.	<i>Handelsgericht Wien</i> 29 ottobre 2020	92
7.	<i>Oberlandesgericht Wien</i> 4 febbraio 2021, 30 R 5/21G	94
8.	Il rinvio pregiudiziale dell’ <i>Oberster Gerichtshof</i>	96
9.	Argomenti a favore e contrari ad una lettura dell’art. 25, dir. 2014/17/UE, conforme ai criteri della sentenza <i>Lexitor</i>	97
10.	Il quesito posto alla Corte di giustizia dell’Unione europea	100

### **Contratti di credito immobiliare e inadempimento del debitore tra gestione “proattiva” del credito e patto marciano**

MARIELLA CUCCOVILLO

1.	La direttiva “mutui”. I contratti di credito immobiliare nel prisma del diritto europeo	103
2.	L’ “inadempimento” del debitore tra gestione “proattiva” del rapporto e ottica manutentiva del contratto. Il ruolo delle garanzie. L’escussione della garanzia ipotecaria	104
3.	Le forme alternative di escussione: la “soluzione marciana”	114

**Le pratiche di commercializzazione abbinata di prodotti assicurativi e di finanziamento.**

**L'attività di contrasto delle Autorità di vigilanza**

AMARILLIDE GENOVESE

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Il fenomeno delle polizze assicurative abbinata ai contratti di credito  | 121 |
| 2. Il quadro normativo di riferimento   | 124 |
| 3. Il contributo della disciplina sulle pratiche commerciali scorrette e l'azione di contrasto dell'Autorità <i>antitrust</i> alle pratiche di commercializzazione abbinata | 128 |
| 4. Le pratiche scorrette, la sorte del contratto di credito e i rimedi collettivi   | 137 |
| 5. Note conclusive  | 140 |

**Credito ipotecario e protezione del consumatore.**

**(Osservazioni sul recepimento della direttiva sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali in Francia e in Germania)**

VALENTINA VINCENZA CUOCCI

- |  |     |
|--|-----|
| 1. L'accesso alla proprietà ad uso residenziale tra protezione del consumatore e regolazione del mercato nel diritto europeo   | 143 |
| 2. L'armonizzazione 'mista' nel settore del credito ipotecario: flessibilità e certezza del diritto  | 146 |
| 3. Riflessioni sul recepimento della direttiva sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali in Francia e in Germania                          | 150 |
| 3.1. L'ambito di applicazione  | 151 |
| 3.2. I meccanismi di protezione del consumatore: obblighi di informazione e valutazione del merito creditizio  | 155 |
| 3.3. (segue) Il periodo di riflessione   | 158 |
| 3.4. L'esecuzione del contratto e il problema dell'estinzione anticipata del mutuo   | 159 |
| 3.5. L'impatto della direttiva sulla protezione dei consumatori e sul mercato. Note critiche   | 162 |
| 4. Dalla regolazione del mercato alla metamorfosi del contratto di compravendita. Strumenti privatistici e misure di sostegno per l'accesso alla proprietà ad uso residenziale | 164 |

**L'accesso alle banche dati tra efficienza del mercato creditizio e tutela dei dati. Alla ricerca di un difficile equilibrio nel confronto con l'esperienza nordamericana**

CLAUDIA MORGANA CASCIONE

- |    |  |     |
|----|--|-----|
| 1. | Accesso alle banche dati e condivisione delle informazioni creditizie: considerazioni introduttive | 169 |
| 2. | <i>Data sharing</i> : fondamento economico, vantaggi e rischi.                                     | 173 |
| 3. | Le banche dati sul credito alla prova del GDPR   | 177 |
| 4. | <i>Credit reporting</i> e tutela dei dati: normativa e prassi statunitensi                         | 183 |
| 5. | Big data, trattamento dei dati e <i>credit scoring</i> : cosa resta della privacy?                 | 189 |

**Some Specific Characteristics of the Regulation of Real Estate Credit Agreements in Spain**

KLAUS JOCHEN ALBIEZ DOHRMANN

- |      |   |     |
|------|---|-----|
| 1.   | Introduction  | 193 |
| 2.   | The tortuous path of the transposition of Directive 2014/17/EU in Spain   | 196 |
| 3.   | Coexistence of rules applicable to the State and autonomous communities in regulating real estate credit agreements | 197 |
| 4.   | Specific characteristics of the LCCI  | 200 |
| 4.1. | Protection of borrowers   | 200 |
| 4.2. | Protection of borrowers' guarantors   | 201 |
| 4.3. | Professional creditors  | 202 |
| 4.4. | Properties with domestic functions are subject to a mortgage  | 204 |
| 4.5. | Documentation of real estate loans via origination and destination platforms  | 205 |
| 4.6. | Control of material transparency by the notary in the execution of the public deed for mortgage loans               | 207 |
| 4.7. | Review of the legality of specific clauses  | 214 |
| 5.   | A legal model of loan secured by a mortgage?  | 223 |

# Presentazione

FRANCESCO MACARIO

Da tempo ormai la perdurante e severa crisi finanziaria ha indotto anche giuristi e legislatori a riconsiderare i tradizionali paradigmi, così come la disciplina del rapporto obbligatorio, essendo evidente che la tutela del credito, quale plurisecolare pilastro del sistema, sembra cedere sempre più di fronte alla crescente attenzione che il legislatore mostra per la condizione del debitore, nella consapevolezza che lo sviluppo del credito al consumo – spesso connotato dalla concessione irresponsabile di finanziamenti, si sa bene, concretamente non sostenibili per il debitore-consumatore – ha condotto a sempre più elevati livelli di indebitamento, declinandosi quest'ultimo, non a caso, nella disciplina delle procedure concorsuali e per la gestione dell'insolvenza e della crisi, in termini di “sovraindebitamento”.

Nella prospettiva transnazionale, in cui fisiologicamente si svolgono le operazioni creditizie e finanziarie, le differenze tra le legislazioni degli Stati membri, che si apprezzano sul piano quantitativo ma anche qualitativo, finiscono per impedire o almeno ostacolare, di fatto, lo sviluppo di un mercato creditizio realmente trasparente ed efficiente. Si comprende, dunque, come dal lontano 2003 la Commissione abbia promosso tentativi intesi a regolare in modo uniforme il mercato (interno ai singoli Stati) dei contratti di credito aventi ad oggetto beni residenziali e a conseguire, al contempo, un elevato standard di protezione dei consumatori. L'esito più significativo di questo percorso è nella direttiva 2014/17/UE, nota anche come *Mortgage Credit Directive* o MCD, concernente i contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali (recepita all'interno con d.lgs. 72/2016, che ha modificato sia il T.U.B., sia la disciplina, pure di matrice europea, del credito al consumo), la quale cerca di predisporre strumenti di tutela del consumatore, nella prospettiva di un equo temperamento con l'interesse alla realizzazione di un mercato creditizio libero e concorrenziale.

Dal punto di vista privatistico, invece, emergono gli stringenti obblighi informativi nella contrattazione, sin dalla fase precontrattuale ove occorre procedere alla valutazione del merito creditizio, alla luce degli obblighi di buona fede e correttezza, che dovrebbero indurre il creditore ad astenersi da una concessione irresponsabile del credito. Da un altro angolo di visuale, ossia considerando la patologia del rapporto derivante dall'inadempimento, la nuova disciplina tende a superare le strettoie dell'escussione della garanzia ipotecaria secondo le norme, tradizionali ma anche poco rispondenti alle esigenze della finanza, offrendo strumenti più efficaci e rapidi per la soddisfazione delle ragioni creditorie, sempre in considerazione dell'imprescindibile bilanciamento che l'ordinamento impone con i diritti del debitore, così come degli altri creditori (come dimostra la persistenza del divieto del patto commissorio, in termini generali, cui fanno riscontro le diverse previsioni normative che legittimano figure negoziali riconducibili al modello antico del patto marciano).

In questa cornice si apprezzano i contributi, presenti nel volume e sapientemente coordinati da Adriana Addante e Lucia Bozzi, che mettono in luce gli aspetti più complessi e problematici della nuova – si sarebbe tentati di dire, nuovissima, stante la sua indiscutibile originalità sul piano sistematico – disciplina, a cominciare da *L'informazione precontrattuale nei contratti di credito immobiliare ai consumatori: il sistema circolare di disclosure fra obblighi e responsabilità* (il contributo introduttivo di Adriana Addante), sui principali profili di criticità che caratterizzano la fase precontrattuale con i consumatori (del credito immobiliare) nel contesto europeo e nazionale, sottolineando come il prestito possa (e debba, ormai) declinarsi in chiave tanto di *responsible lending*, quanto di *responsible borrowing*, rimanendo peraltro insoluto il nodo degli effetti conseguenti alla violazione dei doveri informativi, soprattutto per ipotesi più controverse quali le cd. “informazioni personalizzate” e “chiarimenti adeguati”.

Necessaria a inquadrare le diverse problematiche è poi l'analisi critica delle norme della direttiva 2014/17/UE (e del menzionato d.lgs. attuativo, n. 72/2016), oggetto dell'approfondito contributo di Lucia Bozzi, intitolato *I contratti di credito relativi a beni immobili residenziali. Verifica del merito creditizio e prestito responsabile: adeguatezza delle regole e ruolo della prassi*, che dedica particolare attenzione alla verifica del merito creditizio, quale momento centrale nell'architettura normativa,

privo tuttavia di specifiche previsioni per il caso di mancanza o di prestito comunque concesso a fronte di una valutazione di segno negativo, mentre alla questione centrale appena enunciata si collega logicamente il tema dell'educazione finanziaria del consumatore (anch'esso espressivo di un nuovissimo fronte giuridico, sinora assai poco esplorato).

Non è soltanto la fase delle trattative il momento in cui occorre bilanciare le tutele (del creditore e del debitore), rilevando anche le condotte del creditore, in termini di "obblighi di adottare procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà" – materia dell'analisi dei *Contratti di credito immobiliare e inadempimento del debitore tra gestione "proattiva" del credito e patto marciano*, condotta da Mirella Cuccovillo –, dovendosi sottolineare la necessità di una "gestione proattiva" dell'inadempimento del debitore, con la ricostruzione dei rimedi attivabili nel caso di inosservanza dei c.d. obblighi di gestione, mentre, nella parte conclusiva del contributo, vengono affrontati i non semplici problemi di escussione della garanzia, con particolare riferimento alle forme alternative che fanno capo alla "soluzione marciana".

Apparentemente collaterale, ma in realtà strettamente legato al filo conduttore della raccolta di studi, è il contributo di Amarillide Genovese, *Le pratiche di commercializzazione abbinata di prodotti assicurativi e di finanziamento. L'attività di contrasto delle Autorità di vigilanza*, che si concentra sull'offerta di prodotti assicurativi in abbinamento ad un finanziamento, ove va garantito il rispetto della normativa in materia bancaria e assicurativa e della disciplina sulle pratiche commerciali scorrette nei rapporti con i consumatori.

Il volume è impreziosito da una serie di contributi di taglio essenzialmente o prevalentemente comparatistico. Innanzitutto, si segnala il lavoro di Valentina Cuocci, *Credito ipotecario e protezione del consumatore. (osservazioni sul recepimento della direttiva sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali in Francia e in Germania)*, ove viene analizzato il recepimento della MCD in Francia e in Germania, evidenziando il livello di protezione dei consumatori ancora disomogeneo (a causa dell'approccio segmentato seguito dal legislatore europeo in alcuni settori come l'esecuzione del contratto e l'estinzione anticipata del mutuo); senza dire che la disciplina delle ipoteche e dei diritti reali di garanzia rimane inesorabilmente legata ai sistemi giuridici nazionali, rendendo complicato il decollo di un mercato interno dei contratti di

credito relativi a beni immobili residenziali e, in generale, l'integrazione dei mercati del credito ipotecario.

Anche Claudia Morgana Cascione, *L'accesso alle banche dati tra efficienza del mercato creditizio e tutela dei dati. Alla ricerca di un difficile equilibrio nel confronto con l'esperienza nordamericana*, assume la prospettiva comparatistica, analizzando il fondamento economico, i vantaggi e i rischi delle operazioni di raccolta e condivisione dei dati, per poi passare all'analisi sulle normative europee e nordamericane in tema di accesso alle banche dati creditizie, anche con riferimento alla tutela della *privacy* dei richiedenti.

Un ambito problematico più specifico, ma non meno complesso, ossia la *Estinzione anticipata nel credito immobiliare ai consumatori. Novità legislative e spunti comparativi dall'esperienza austriaca*, è indagato da Mario Natale, il quale affronta il tema della riduzione del costo totale del credito immobiliare ai consumatori nell'ipotesi di rimborso anticipato, vagliando le novità introdotte dall'art. 11-*octies* della legge di conversione del d.l. 25 maggio 2021, n. 73 (e il recente rinvio pregiudiziale alla Corte di giustizia europea da parte dell'*Oberster Gerichtshof* austriaco sul quesito, se i costi *up-front* del contratto di credito ipotecario debbano, o meno, essere interessati da una riduzione proporzionale anche per il passato) e soffermandosi sulla recente novella che ha introdotto l'art. 120-*quaterdecies*.1. t.u.b.

Ai contributi di diritto comparato appena ricordati si aggiunge, infine, lo studio di Klaus Jochen Albiez Dohrmann, *Some Specific Characteristics of the Regulation of Real Estate Credit Agreements in Spain*, ove si fa notare come la normativa spagnola, a differenza di altri ordinamenti nazionali, finisca per ampliare l'ambito soggettivo dei mutuatari con l'inclusione dei prestatori professionali e quello oggettivo, con riferimento ai prestiti per il finanziamento di immobili con funzioni domestiche, mentre il controllo della trasparenza materiale risulta particolarmente elevato (in particolare, quando il notaio interviene nella concessione dell'atto pubblico del mutuo ipotecario).