



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa del senatore MUSSO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 18 MARZO 2009**

Modifica al codice del consumo di cui al decreto legislativo  
6 settembre 2005, n. 206, in materia di mutui

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge si inserisce nell'ambito della tematica relativa ai rapporti tra banche e consumatori e, prendendo spunto dall'attuale normativa, in particolare dal codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, si pone l'intento di integrare tale disciplina.

Il citato decreto legislativo n. 206 del 2005 considera la trattativa come elemento principale dei rapporti. Prevede, all'articolo 33, comma 2, una serie di clausole che si presumono vessatorie sino a prova contraria. All'articolo 34, comma 4, stabilisce che le clausole non sono vessatorie se sono state oggetto di trattativa individuale. All'articolo 36, comma 2, infine, sono indicate alcune clausole, tre per la precisione, che sono considerate nulle pur se siano state oggetto di trattativa (le clausole che rientrano nella cosiddetta *black list*).

In quest'ambito, premesso che la cosiddetta trattativa determina la legittimità della maggior parte delle clausole, le quali in mancanza della stessa sarebbero da considerarsi vessatorie, bisogna notare che tuttavia vi sono alcune clausole che comunque sono considerate tali anche in presenza della stessa trattativa.

In particolare, nei rapporti specifici tra consumatori e banche spesso si assiste alla presenza di clausole con le quali il consumatore mutuuario dichiara di non essersi avvalso del diritto di avere preventiva conoscenza del contratto.

Con il presente disegno di legge, si vuole apprestare un sistema che preveda un comportamento attivo di comunicazione e una fissazione di modalità che rendano concretamente e obiettivamente riscontrabile tale comportamento e che rendano certa la cono-

scenza preventiva del contratto di mutuo in capo al consumatore mutuuario, al fine di evitare contenziosi successivi. Si vuole, quindi, predisporre una tutela nei confronti del cliente verso comportamenti disinvolti della banca, ma anche uguale tutela nei confronti della banca verso azioni ricattatorie e infondate del cliente.

L'articolo 36, comma 2, lettera c), del citato decreto legislativo n. 206 del 2005, recita che sono nulle le clausole che, quantunque oggetto di trattativa, abbiano per oggetto o per effetto di prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

Potrebbero rientrare in questa ipotesi tutte le clausole che prevedano obblighi di informativa pre-contrattuale e potrebbe discendere da tale norma un diritto all'informativa pre-contrattuale da rispettare nella sostanza. Ma in relazione a tale norma e a tale interpretazione, bisogna tenere conto che, per quanto riguarda i contratti di mutuo, il comunicato della Banca d'Italia del 25 luglio 2003, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* del 19 agosto 2003, n. 191 - il quale costituisce aggiornamento n. 9 alle istruzioni di vigilanza per le banche emanate con circolare della Banca d'Italia in data 21 aprile 1999 numero 229 - prevede che il cliente abbia il diritto di ottenere prima della conclusione del contratto una copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula, per una ponderata valutazione del contenuto.

Per un miglior coordinamento delle due disposizioni sopra richiamate, è opportuno apprestare una normativa integrativa alla predetta disciplina del codice del consumo, per quanto riguarda i contratti di mutuo che, integrando tale disciplina la renda effettiva,

così come renda effettiva la disciplina che si ricava dalle predette circolari della Banca d'Italia, già emanate a proposito dei contratti di mutuo.

Naturalmente non sembra né opportuno né legittimo, per introdurre la nuova disciplina, procedere con circolari della Banca d'Italia o altre fonti del diritto simili. Non è opportuno né legittimo perché bisogna assicurare i mezzi per cui le affermazioni di principio già contenute nell'attuale normativa siano rese effettive, senza aggravare di eccessivi costi le parti, cioè banche e consumatori e senza la creazione di Autorità ad *hoc* o attribuendo ad Autorità già esistenti compiti che non potrebbero assolvere perché nessuno è in grado di intervenire, con efficacia, nei quotidiani e molteplici rapporti contrattuali. Bisogna quindi modificare, nel senso di integrare, la normativa esistente prevedendo un obbligo e anche un nuovo soggetto, che non sia parte contrattuale ma terzo, che renda effettivo quanto già in linea di massima è stato sancito. Perciò è necessaria una norma di legge che investa questo soggetto terzo di poteri conseguenti, nell'interesse delle parti.

Il presente disegno di legge, mutuando già quanto previsto in ambito europeo, in particolare dalla normativa spagnola - che prevede che il progetto di un atto, cioè la bozza del mutuo, sia consegnata al notaio entro un certo termine in modo tale che il mutuatario abbia la possibilità di esaminare il progetto - tuttavia se ne discosta poiché appresta un sistema che tuteli tutti i soggetti coinvolti e renda effettivo l'obbligo di consegna al notaio della bozza di mutuo e la sua conoscenza, conseguente, al mutuatario, senza che il medesimo possa eccepire di non averla avuta. Ciò perché se il mutuatario consumatore è un soggetto da tutelare, egualmente non si può escludere la possibilità di azioni ricattatorie o simili nei confronti delle ban-

che. La finalità è quella di evitare il contenzioso, non di alimentarlo.

Nell'articolo unico, si prevede l'obbligo per il notaio di consegna della bozza di atto entro un certo termine preventivo rispetto alla stipula dell'atto. In tal modo il mutuatario può valutarlo, ponderarlo ed eventualmente recarsi presso la banca per chiedere spiegazioni, al di là della normale consulenza del professionista.

Si prevede, altresì, la stipula di un atto notarile che concretizza e dà la prova di tale consegna preventiva della bozza di mutuo al cliente in modo tale che nessuna azione pretestuosa possa essere iniziata nei confronti delle banche o dello stesso professionista e, nello stesso tempo, il cliente abbia conoscenza effettiva di quello che sottoscriverà dopo qualche giorno. Naturalmente ciò non toglie che in sede di stipula del verbale, o anche prima, non possa e non si espliciti la normale e consueta consulenza e controllo di legalità da parte del notaio circa le clausole dell'atto di mutuo. E ciò non esclude che il controllo di legalità del notaio non debba verificarsi soprattutto in sede di stipula dell'atto di mutuo definitivo.

Il verbale notarile di consegna della bozza ha un costo limitato, da determinarsi in un successivo regolamento del Ministero della giustizia che stabilisce anche le modalità di registrazione e conservazione del verbale. Il costo trova la sua giustificazione nella tutela apprestata a tutte le parti, nella maggiore certezza di conoscenza delle clausole contrattuali, nella diminuzione del possibile contenzioso o lamentele nei rapporti tra i clienti e le banche medesime.

Infine, già in sede di stipula di tale verbale di consegna, il notaio può svolgere quel lavoro di controllo di legalità, tipico della categoria, che poi si esplicita pienamente in fase di stipula dell'atto e che comunque inizia sempre anche prima della fase di stipula.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

1. Dopo l'articolo 36 del codice del consumo di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, è inserito il seguente:

«Art. 36-*bis*. - (*Mutui*). - 1. In attuazione di quanto previsto al comma 2, lettera *c*), dell'articolo 36, nel caso di operazione di mutuo, il mutuatario consumatore ha diritto di avere copia del progetto di mutuo entro tre giorni lavorativi la data fissata per la stipula dell'atto di mutuo.

2. Nel caso di atto di mutuo, garantito ipotecariamente, o comunque quando sia stipulato da notaio, il progetto di mutuo deve essere consegnato al notaio almeno cinque giorni lavorativi precedenti la data fissata per la stipula dell'atto di mutuo.

3. Il notaio dà atto della consegna e della conoscenza del progetto di mutuo da parte del mutuatario consumatore tramite un verbale sottoscritto dal mutuatario consumatore da stipularsi nel termine previsto dal comma 2.

4. Con regolamento del Ministro della giustizia, sono disciplinate le modalità di conservazione e registrazione da parte del notaio del verbale di cui al comma 3».

2. Il regolamento del Ministro della giustizia di cui al comma 3 dell'articolo 36-*bis* del codice del consumo di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, introdotto dal comma 1 del presente articolo, è adottato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.