

Contratto di credito immobiliare: l'inadempimento da parte del consumatore e altri aspetti

di [Gianfranco Visconti](#)

Pubblicato il 8 Ottobre 2022

L'**inadempimento del contratto di credito immobiliare da parte del consumatore** si verifica quando il **ritardato o mancato pagamento delle rate di rimborso del prestito** si sia verificato **almeno sette volte**, anche non consecutive e ciò **può costituire causa di risoluzione del contratto** da parte del finanziatore.

Quest'ultimo ha l'obbligo di adottare delle **procedure per gestire i rapporti coi consumatori in difficoltà** coi pagamenti che sono regolate da disposizioni di attuazione della Banca d'Italia con particolare riguardo agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore ed agli eventuali stati di bisogno e di particolare debolezza del consumatore.

Il finanziatore non può però imporre al consumatore oneri superiori a quelli necessari per ripagare i costi sostenuti a causa dell'inadempimento.

Contratto di credito immobiliare: le possibili clausole contrattuali per l'inadempimento del consumatore

Fermo il **divieto** (la nullità) **del patto commissorio** previsto dall'art. 2744 codice civile (cioè di quel patto con cui si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore) le parti del contratto immobiliare di credito possono convenire, con una **clausola contrattuale espressa**, che, in caso di **inadempimento** da parte del consumatore la **restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di ipoteca 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 o l'ammontare dei proventi della vendita di esso **è inferiore all'importo del debito residuo** (dato da: capitale non ancora rimborsato più interessi e spese contrattualmente previste per la vita residua del finanziamento).



Se, invece, il **valore del bene** immobile come stimato dal perito o l'ammontare dei proventi della vendita di esso è **superiore** al debito residuo, **il consumatore ha diritto a ricevere l'eccedenza**.

La **clausola citata** (che possiamo chiamare "*clausola di risarcimento dell'inadempimento del consumatore*") **non può essere pattuita nel caso di surrogazione nel contratto di credito** ai sensi dell'art. 120-quater [Testo Unico Bancario](#), vale a dire nel contratto di credito con un nuovo finanziator

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento