

## Banche, nuovo regalo del governo: strada spianata per esproprio case. E chi compra all'asta non paga tasse

*Il pretesto è il recepimento della direttiva europea per aumentare le tutele per i consumatori nei contratti di credito. L'esito è però opposto: il provvedimento dell'esecutivo punta ad agevolare in ogni modo le vendite forzose degli immobili da parte degli istituti nel caso in cui il cliente sia in ritardo con 7 rate del mutuo e si muove in parallelo alle norme introdotte a proposito delle garanzie di Stato sulle sofferenze bancarie*

di Paolo Fior | 26 febbraio 2016

Un regalo a **banche e speculatori**, l'ennesima mazzata ai danni di cittadini e **consumatori**. Ci pensa il governo nella persona del ministro **Maria Elena Boschi** con un decreto legislativo sui **finanziamenti ipotecari**. E' il suo ministero, infatti, ad aver trasmesso alla Camera l'**atto del governo n. 256** che modifica alcuni punti salienti del testo unico della Finanza. Il pretesto è il recepimento della **direttiva europea** 2014/17 volta ad aumentare le tutele per i consumatori nei contratti di credito. L'esito è però opposto: in realtà il provvedimento del governo italiano punta ad agevolare in ogni modo le **vendite forzose degli immobili** da parte delle banche e si muove in parallelo alle norme che il governo ha introdotto a proposito delle **garanzie di Stato** sulle sofferenze bancarie.

Per accelerare al massimo il recupero dei **crediti inesigibili** da parte degli istituti di credito, il governo ha infatti cancellato l'articolo 2744 del codice civile, che vieta il cosiddetto "**patto commissorio**" e cioè "il patto col quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore". Il superamento di questo divieto permette quindi alle banche di entrare direttamente in possesso dell'immobile e metterlo in vendita per soddisfare il proprio credito qualora il mutuatario sia in ritardo con il pagamento di 7 rate, anche non consecutive. Lo prevede esplicitamente l'art. 120 quinquiesdecies che al comma 3 recita: "Le parti del contratto possono convenire espressamente (come se il consumatore e la banca fossero sullo stesso piano nel negoziare un contratto di mutuo, *ndr*) al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di **inadempimento** del consumatore (il ritardo nel pagamento di 7 rate anche non consecutive, così come definito dall'art. 40 del Testo unico della finanza, *ndr*) 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".

Nella pressoché totale indifferenza del Parlamento, fatta eccezione per il gruppo **Alternativa Libera** alla Camera che ha presentato un parere per evitare il passaggio di proprietà della casa alle banche, il governo si accinge dunque a togliere ai consumatori e alle famiglie le poche tutele che ad oggi esistono, incentivando la **modifica unilaterale** delle condizioni anche ai mutui già erogati, perché appunto la pattuizione sul trasferimento della proprietà dell'immobile a soddisfacimento del debito può essere introdotta anche in un **momento successivo** alla stipula del contratto di finanziamento. Il decreto però non si limita a cancellare il divieto di "patto commissorio", ma dà anche la possibilità alle banche di vendere gli immobili a **qualsiasi prezzo** pur di recuperare i propri crediti. Non è infatti prevista alcuna garanzia a favore del debitore, eccetto un generico riferimento (sempre nell'articolo 120- quinquiesdecies) alla stima effettuata "da un **perito scelto dalle parti** di comune accordo con una perizia successiva all'inadempimento" e al diritto del consumatore ad **avere l'eccedenza** (se positiva) tra il prezzo di vendita dell'immobile e il rimborso del debito. Se invece la differenza dovesse risultare negativa (cioè il prezzo di vendita non è sufficiente a estinguere il debito), "il relativo obbligo di pagamento decorre dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva". Ed è proprio quest'ultimo passaggio a chiarire nella pratica come le banche potranno **svendere gli immobili** avuti in garanzia a prescindere dal loro effettivo valore.

Spianata la strada alle banche, il governo prescrive che i creditori adottino procedure per gestire il rapporto con "i consumatori in difficoltà nei pagamenti". Di cosa si tratti di preciso non si sa, eccetto che i contenuti di tali procedure potranno essere dettati dalla **Banca d'Italia** – organismo indipendente che ha notoriamente a cuore la tutela dei consumatori come dimostrano i suoi reiterati tentativi di reintrodurre l'**anatocismo**, cioè il pagamento degli interessi sugli interessi, pratica vietata dalla legge – "con particolare riguardo agli obblighi di informativa e di correttezza del finanziatore".

E' evidente che il risultato di simili norme rischia di essere drammatico per migliaia di famiglie che da un giorno all'altro si ritroverebbero sul marciapiede, con le loro case vendute "al meglio". Ma al danno – come sempre – si aggiunge pure la beffa, perché alle banche e agli speculatori è assicurata anche la **defiscalizzazione pressoché totale** degli importi incassati dalle vendite forzose degli immobili. Lo stabilisce l'articolo 16 del provvedimento di conversione in legge del decreto sulla **ristrutturazione del credito cooperativo** e la garanzia sulle cartolarizzazioni delle sofferenze: chi acquisisce gli immobili nell'ambito di vendite giudiziarie per poi rivenderli a un'acquirente finale paga un'imposta sostitutiva di **appena 200 euro**, contro la tassazione ordinaria del 9%. "La norma – si legge negli atti parlamentari – ha la finalità di agevolare il collocamento degli immobili in sede di vendita giudiziaria, così come in caso di assegnazione degli immobili stessi ai creditori". La dimostrazione palmare di quali interessi difenda in ogni circostanza e sopra ogni cosa il **governo Renzi**.