

SCHEMA DI DLGS SUI PRESTITI IPOTECARI

Mutui, stralcio nel limbo

Saldo e stralcio alla resa dei conti. Il potere della banca di agire sul bene oggetto di ipoteca limiterà l'azione per l'inadempienza, condizionandone le scelte di finanziamento. Ciò, secondo quanto risulta ad *ItaliaOggi*, potrebbe tradursi nella ricerca di soluzioni alternative al mutuo ipotecario, quali la stipula di contratti di leasing o di forme analoghe al rent a buy. È quanto emerge da una prima lettura dello schema di decreto legislativo (atto camera n. 256) che recepisce la direttiva 2014/17/UE relativa ai mutui ipotecari.

Saldo e stralcio. La possibilità per la banca di impossessarsi del bene nel momento dell'inadempienza del debitore (con diritto di rivenderla sul mercato a un valore ritenuto giusto dalla banca stessa) potrebbe avere come primo effetto, infatti, il disincentivo allo strumento del saldo e stralcio, tramite il quale il cliente che ha accumulato rate del prestito non pagate, ha la possibilità di accordarsi con la società creditrice, pagando in un'unica soluzione una cifra inferiore all'importo effettivamente dovuto. Resta tuttavia il fatto che, in una situazione di crisi per il mercato immobiliare e in un contesto di difficile allocazione di vecchi immobili sul mercato, non sembra essere nelle intenzioni delle banche l'isciversi a bilancio ulteriori proprietà difficilmente esigibili. Un compromesso tra gli interessi degli istituti del credito e dei contraenti potrebbe concretizzarsi nella ricerca di metodi di finanziamento alternativi, quali il rent a buy (modalità di compravendita senza l'intervento di un terzo) o il contratto di leasing (strumento atipico per l'acquisto di immobili a uso abitativo, ma non ostacolato da disposizioni di legge). Difficile resta comunque quantificare l'effetto che avrebbe un mancato utilizzo del saldo e stralcio sul mercato dei mutui ipotecari, non essendo disponibili dati ufficiali.

Pagamento del residuo. Intanto si attendono chiarimenti sulla corretta interpretazione del testo del decreto, che all'articolo 120-quinquiesdecies specifica come, qualora a seguito dell'inadempimento e successiva escussione della garanzia residui un debito del consumatore, il relativo obbligo di pagamento decorre sei mesi dopo la conclusione della procedura esecutiva. Da una prima interpretazione risulta infatti che, nel momento in cui la banca vende sul mercato l'immobile (anche a un prezzo diverso da quello di perizia), ha diritto a ottenere dal debitore (già soggetto a pignoramento dell'immobile) il differenziale tra prezzo applicato e debito residuo.

Gloria Grigolon

