

LE NUOVE REGOLE
SUI MUTUI

Rischiano
oltre 3.500
famiglie

■ Servizio all'interno



La banca prenderà la casa dei morosi senza passare dal tribunale

di **MARIO CONSANI** e **LUCA SALVI**
- MILANO -

TREMILACINQUECENTO. Sono questi, in media, i milanesi proprietari di casa che ogni anno vendono il loro immobile aggredito da creditori insoddisfatti che si rivolgono al tribunale.

Impossibile sapere in quanti casi ci sia, alla base, il mancato pagamento di almeno sette rate di mutuo. Per lo più, infatti, a iniziare la procedura esecutiva non è la banca con cui il debitore ha contratto un mutuo fondiario. «Di solito a dare il via all'azione è il condominio – spiega il giudice Cesare de Sapia, presidente della sezione civile che si occupa di esecuzioni – perché normalmente chi ha problemi economici non rinuncia a onorare la rata del mutuo ma non paga più le spese condominiali». E così, dal momento che le banche di solito hanno la garanzia dell'ipoteca sull'immobile mentre i condomini che non paga-

no i propri fornitori rischiano di vedersi bloccate le commesse, a muoversi per primi, di solito sono proprio gli amministratori dei palazzi.

«Normalmente – prosegue de Sapia – le banche si limitano ad osservare l'avanzare della procedura, intervenendo magari dopo il mancato pagamento della settima rata». Procedura esecutiva che richiede tempo, molto tempo. Ed è su questi tempi lunghi che conta il debitore per tentare di rimettere in sesto le proprie finanze prima che succeda l'inevitabile. È altrettanto evidente che l'eventuale nuova norma che in applicazione della direttiva europea consentisse alla banca di by-passare il tribunale dopo sette rate di mutuo non pagate, renderebbe la vendita all'asta della casa del debitore quasi immediata.

Un fenomeno che preoccupa le associazioni dei consumatori. «In periodo di crisi non si può risolvere

re il problema delle insolvenze togliendo la casa a chi non ce la fa a pagare», afferma Giuseppe Mermati, segretario Unione Nazionale Consumatori che lamenta come «il ministero non ci abbia finora mai convocati». Anche se il presidente dell'Asi (Associazione bancaria italiana), Antonio Patuelli, afferma che la direttiva non riguarderà «fatti passati e i crediti deteriorati, ma eventualità, possibilità per il futuro. Ed è una cosa lasciata alla libera contrattazione tra le famiglie e gli istituti banca-



11».

L'EMERGENZA morosità sui mutui bancari non sembrerebbe essere tuttavia così grave se il tasso di decadimento registrato tra ottobre 2014 e settembre 2015 dall'Asm sui dati di Banca d'Italia è risultata pari all'1,09% del numero di contratti di finanziamento in Lombardia (e 1,17% in valore) e all'1,06% (1,46% in valore) a Milano. Percentuali inferiori al dato italiano (1,17%). Significa che, presi 10mila mutui ipotecari, solo 106 nel capoluogo lombardo sono risultati oggetto di insolvenza, ovvero in default. Il 98,9% dei milanesi ha saldato invece regolarmente i propri debiti. Non comunque cifre piccole se, secondo altri dati di Banca d'Italia sul finanziamento deteriorato, i prestiti in sofferenza lordi verso le famiglie consumatrici per acquisto abitazioni, nella nostra regione, sono saliti lo scorso autunno a 4,2 miliardi di euro.

“ IL GIUDICE CESARE DE SAPIA

Di solito sono i condomini a dare il via alla procedura esecutiva. Chi è in difficoltà continua a pagare il mutuo. Non le spese condominiali



LA RIVOLUZIONE

LA DIRETTIVA DELL'UNIONE EUROPEA IMPONE ANCHE ALL'ITALIA NUOVE REGOLE:
IL CLIENTE CHE NON PAGA 7 RATE PERDE L'IMMOBILE

LA SITUAZIONE

NEL TERRITORIO DI MILANO OGNI ANNO CIRCA 3.500 ESECUZIONI IMMOBILIARI
LE SOFFERENZE AMMONTANO A 4 MILIARDI

LE CONSEGUENZE

LE ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI FURIOSE
«COSÌ SI PUNISCONO LE PERSONE IN DIFFICOLTÀ
NESSUNO DA ROMA CI HA INTERPELLATO»

LE NORME

1

Provvedimento

Nel decreto di recepimento della direttiva europea sui mutui, il Governo ha previsto un articolo che prevede alle banche di diventare proprietarie delle case acquistate attraverso un loro mutuo

2

Pignoramento

Nel caso il debitore salti 7 rate di pagamento la banca può diventare proprietaria della casa ipotecata per venderla e incassare quanto le spetta senza passare dal Tribunale

3

Reazioni

Il decreto, in discussione alla Camera, consentirà di snellire le procedure in caso di inadempienza del pagatore. Tuttavia le associazioni dei consumatori lamentano: «mette nei guai» i cittadini

HANNO DETTO

Laura Antonietti



“ UN PENSIERO UNICO

Mi sembra che la politica pensi più ad aiutare le banche che i giovani e le famiglie in difficoltà

Gianni Assanelli



“ PREOCCUPATO PER I MIEI FIGLI

I miei figli stanno pagando la casa con un mutuo. Servono più garanzie per i giovani

Enrica Milanese



“ UNA MISURA INIQUA

Per fortuna ho già estinto il mio mutuo. Non è giusto verso chi perde il lavoro o non tira fine mese

Francesca Mammoliti



“ COSA SE NE FARANNO?

Non trovo corretto espropriare la prima casa E le banche cosa ne faranno di tutti quegli immobili?

Mohamed El Shenawy



“ È GIÀ DIFFICILE OTTENERLO

Una complicazione in più Già è problematico ottenere un mutuo A me non l'hanno concesso

«Indebitamento incolpevole» Norma dimenticata del Governo Monti

-MILANO-

ANCHE I CITTADINI possono chiedere un curatore fallimentare. Come le aziende. E così vedersi ridurre o spalmare su periodi più lunghi il mutuo o il debito contratto con le banche. Si chiama «indebitamento incolpevole» ed è un istituto previsto dalla Legge 3 del 2012, varata dal Governo Monti. «Per una volta al servizio del cittadino», ironizza Gianmario Mocera, presidente di Federconsumatori Milano, associazione sponsor di questa strategia poco conosciuta. «Lo scorso anno - racconta Mocera - a Milano un giudice ha accolto la prima di queste cause. Riducendo a un cittadino da 80mila a 10mila, spalmati su più rate, il debito contratto con una finanziaria, mentre 70mila euro sono stati considerati «indebitamento incolpevole». Il motivo? Semplice. «Il giudice ha ritenuto che non fosse legittimo per la finanziaria concedere a un individuo con uno stipendio da 1500 euro un credito da ripianare con 1200-1300 euro al mese».

UNA SOLUZIONE spiegata nei

minimi dettagli nel libro «L'origine dell'uomo indebitato», pubblicato dopo un convegno promosso da Federconsumatori a Palazzo Lombardia. E che potrebbe essere una risposta, secondo Mocera «a questo nuovo regalo alle banche, il decreto di recepimento della direttiva europea, anche se di solito scelgono di rinegoziare i mutui con chi si trova all'improvviso in difficoltà. Non credo che abbiano interesse a riempirsi la pancia di mattoni. Sempre che non diventino loro immobiliari». Questa normativa «equipara il cittadino all'azienda - spiega Mocera - Anche lui può accedere alle procedure concorsuali, può fare un concordato preventivo, se è subentrato un licenziamento o una cassa integrazione e non è più in grado pagare debiti. Si può quindi rivolgere al tribunale fallimen-

“ GIANMARIO MOCERA

Chiunque può rivolgersi a un giudice fallimentare per vedersi ridurre

o rimodulare il debito Lo prevede la legge Monti

tare per chiedere di farsi spalmare il debito su più anni. Se il giudice riconosce la situazione di profonda emergenza, come nel caso delle aziende, accetta la richiesta e il debitore può ottenere una redistribuzione o diminuzione del debito. E la sua proprietà non può essere toccata».

Ovviamente il tribunale deve seguire determinati criteri. «Prima verifica i debiti - continua il presidente di Federconsumatori Milano - poi controlla lo stipendio e le disponibilità del debitore e tutte le sue spese per determinare la «morosità incolpevole». L'importante è che ci sia un minimo reddito garantito per ripianare il debito». Federconsumatori, con il suo pool di avvocati, sta seguendo diversi casi. Per ora a Milano e Leco.

«LE VENDITE all'asta di case pignorate sono migliaia ogni settimana, come vediamo sui giornali. E hanno stravolto il mercato immobiliare. Eppure i cittadini non

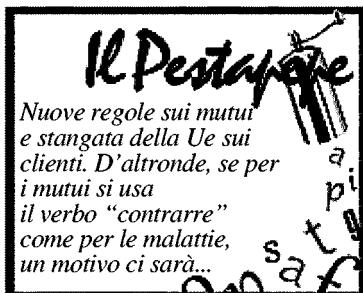
sanno neanche che esiste questa legge Monti» Quando dichiararsi «falliti» conviene.

Lu.Sa.



La legge ignorata

La legge 3 del 2012 introduce una norma di diritto elvetico per equiparare il singolo cittadino e il libero professionista alle aziende



FEDERCONSUMATORI L'AVVOCATO GIANCLEMENTE BENENTI SEGUE DIECI MILANESI

«Così aiutiamo chi perde il lavoro a salvare la casa»

-MILANO-

C'È L'IMPIEGATO, con un mutuo di 400mila euro da pagare, che si è visto ridurre l'orario di lavoro mentre la moglie è rimasta disoccupata per grave malattia. E la casa è finita in fase di prima battuta d'asta. O c'è il libero professionista che non ha mai ricevuto i soldi per le fatture regolarmente emesse, ma al quale l'erario chiede il dovuto. Sono alcuni dei milanesi che si sono rivolti a Federconsumatori per salvare casa e finanze, stretti nella morsa dei creditori, grazie all'istituto della «morosità incolpevole». A seguirli l'avvocato Gianclemente Benenti, uno dei legali di riferimento dell'associazione.

Quanti hanno richiesto il vostro aiuto?

«Dieci a Milano e dieci a Lecco. Ma le richieste sono molte di più. Le scartiamo a priori, verificando la capacità reddituale, gli estremi di "debito incolpevole" e la disponibilità ad affidarsi a qualcuno che possa monitorare il loro conto corrente e le loro spese».

Cosa deve fare un cittadino per usufruire della norma?

«Innanzitutto depositare un'istanza al tribunale fallimentare. Poi se il giudice vede i presupposti per rimodulare il debito, nomina un curatore, un revisore, un avvocato o un commercialista super partes per verificare che l'adempimento venga portato a termine».

Perché questa legge è poco conosciuta?

«La normativa è in vigore da quattro anni ma è stata inserita nel codice di diritto fallimentare solo nel 2015. Voglio precisare che non è una scappatoia per evitare i debiti. Molte istanze vengono rigettate. È stata pensata per quei soggetti che non potevano usufruire della procedura concorsuale, persone comuni e professionisti. Ma devono risultare incolpe-



LA PRECISAZIONE DEL LEGALE

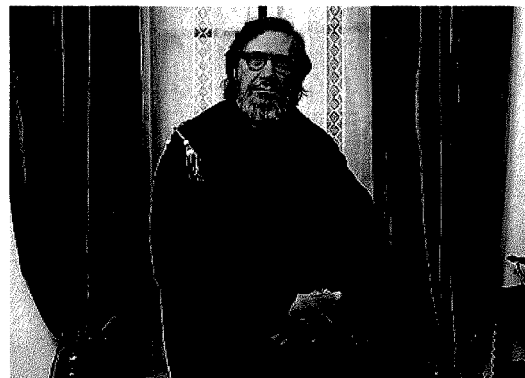
**Non è una scappatoia per chi non vuol pagare
Infatti molte istanze vengono rigettate perché mancano i requisiti**

voli».

Com'è andata a finire per

L'impiegato con un mutuo da 400mila euro?

«La causa è in corso ma da procedura esecutiva è stata sospesa dal giudice. Siamo fiduciosi». Lu.Sa.



ESPERTO L'avvocato Gianclemente Benenti