

## Il decreto Dietrofront alla Camera. Grillo: non basta, va ritirato

# Mutui, la casa alla banca dopo 18 rate non pagate

Non più sette ma 18 rate di mutuo non pagate alla banca potranno dare il via alla procedura di vendita della casa del debitore inadempiente senza percorrere la strada accidentata delle aste giudiziarie. Inoltre se il ricavato della vendita non risultasse sufficiente a compensare il credito della banca il debitore non dovrà pagare più nulla. Sono le modifiche introdotte dal governo.

a pagina 16 **Pagliuca**

# Casa, tempi più lunghi per l'esproprio

Il Pd: da 7 a 18 le rate in ritardo prima della vendita forzata. Il governo d'accordo. M5S: non basta, via il decreto Immobili, le compravendite salite del 6,5% nel 2015. E i prezzi invertono la rotta: +0,2% nel secondo semestre

Salirà da sette a 18 il numero delle rate pagate in ritardo perché si possa dare il via alla procedura di vendita della casa del debitore inadempiente senza percorrere la strada accidentata delle aste giudiziarie. Inoltre se il ricavato della vendita non risultasse sufficiente a compensare il credito della banca il debitore non dovrà pagare più nulla. Sono le modifiche che il governo si è impegnato a introdurre nel decreto legislativo che recepisce la direttiva Ue 2014/17 sui mutui, dopo le critiche del M5s. La novità sarà espressa nel parere della commissione Finanze al provvedimento. Il decreto prevede che si possa ricorrere alla procedura di esproprio accelerato soltanto se banca e cliente lo hanno stabilito nel contratto. Che l'apertura della maggioranza sia sufficiente a placare le polemiche scoppiata in questi giorni è dubbio perché le modifiche partono dal presupposto che il contratto tra cliente e banca sia stipulato tra parti con eguale forza negoziale. E' però certo che le norme arrivano in una fase in cui il mercato immobiliare dà chiari segnali di ripresa e con richieste di finanziamenti in aumento, grazie anche a un costo del denaro sceso ai minimi storici. Le compravendite di case nel 2015, secondo i dati comunicati ieri dall'Agenzia delle Entrate, sono aumentate del 6,5% e le erogazioni finalizzate all'acquisto del 19,5%, per un valore di 23 miliardi.

testi a cura di **Gino Pagliuca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Le scadenze

# Dopo 30 giorni scatta la morosità

**1** Le ormai famose 7 rate di morosità sono previste dal comma 2 dell'art.40 del Testo unico bancario, che lascia alla banca la facoltà (non si parla quindi di obbligo) di invocare come causa di risoluzione del contratto il verificarsi di 7 ritardati pagamenti anche non consecutivi. Sono considerati pagamenti ritardati quelli effettuati dopo 30 giorni dalla scadenza ed entro il 180° giorno. Nella legge bancaria si fa riferimento alle rate e questo significa che non ha importanza se la cadenza del rimborso è mensile o trimestrale o semestrale. Se non si paga del tutto anche una sola rata dopo 180 giorni la banca può richiedere il capitale ancora dovutole, gli interessi non pagati e gli interessi di mora, se non li ottiene scatta la procedura di pignoramento. Il decreto legislativo prevede che in caso di inadempienza e se le parti lo hanno concordato la banca potrà vendere la casa in garanzia sulla base di un valore di perizia del bene. Con le modifiche annunciate ieri il numero di rate per un ritardato pagamento entro 180 giorni senza conseguenze salirà a 18.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli istituti

# Le banche: la clausola non sarà obbligatoria

**3** L'Abi si è chiamata fuori dalle polemiche e per voce del presidente Patuelli dichiara di non aver chiesto il varo del provvedimento. Il ministero delle Finanze in una nota risponde ai dubbi sollevati da chi ritiene giuridicamente impercorribile la strada della vendita diretta da parte del creditore perché configurerebbe un patto commissorio, vietato dal codice civile. Il patto commissorio prevede che in caso di inadempienza del debitore il creditore possa vendere il bene in garanzia e in caso di ricavato superiore al credito possa tenere l'eccedenza. Invece, sottolinea il Mef, la norma prevede espressamente che al debitore vada consegnato l'eventuale surplus. Inoltre, tra le modifiche introdotte dalla maggioranza c'è anche l'impossibilità della banca di richiedere il residuo se la vendita del bene non bastasse a ripianare tutto il debito. Sia il ministero che le banche sottolineano che la clausola contrattuale varrà solo per i mutui futuri e che non è obbligatoria. E il bene sarà valutato da un perito scelto dalle parti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli strumenti

# Fondo di solidarietà per chi non può pagare

**2** Se si è in difficoltà a fare fronte alle rate del mutuo la prima cosa da evitare è far finta di nulla. Prima di tutto bisognerebbe verificare se si hanno i requisiti per accedere al fondo pubblico di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa. Consente di sospendere le rate fino a 18 mesi se si è perso il lavoro, se sia sopravvenuta in famiglia una malattia invalidante o sia deceduto un componente del nucleo. Per ottenere le agevolazioni è necessario avere un reddito Isee inferiore a 30mila euro, avere in corso il mutuo prima casa da almeno un anno e che la casa sia stata pagata meno di 250mila euro. Se non si è in queste condizioni è opportuno far presente la situazione alla banca; le possibilità per ovviare alla difficoltà, se è momentanea, non mancano: si può concordare di pagare solo la quota interessi oppure di allungare i tempi di rimborso. Sconsigliabile invece tentare la strada della surroga: sarebbe ben difficile nascondere alla nuova banca la situazione e si perderebbe solo tempo prezioso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I consumatori

# L'allarme per la stretta sui nuovi mutui

**4** Nei prossimi giorni si potrà vedere se le modifiche mitigheranno le contrarietà dei consumatori. Secondo il presidente Codacons, Carlo Rienzi, le norme porteranno alla riduzione del numero dei mutui e all'aumento dell'emergenza abitativa. Il presidente dei mediatori immobiliari della Fimaa, Santino Taverna parla «dell'ennesimo favore fatto alle banche». È facile individuare i punti su cui si concentreranno nei prossimi giorni le critiche al provvedimento, a partire dal rischio che le vendite dirette delle case si possano trasformare in svendite, fatte magari a società collegate alla banca al puro scopo di recuperare il credito senza guardare agli interessi del debitore. Il secondo è la modalità di stima del bene. Il terzo è che la clausola di vendita sarà facoltativa sulla carta ma di fatto comparirà in tutti i nuovi mutui. Intanto (dati Istat) i prezzi delle case avrebbero segnato nel secondo semestre 2015 un lievissimo aumento: +0,2% (il primo dopo 4 anni), soprattutto per la salita del prezzo del nuovo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La novità

● La banca potrà espropriare e vendere la casa data a garanzia del mutuo dopo il mancato pagamento di 18 anziché 7 rate. È questo il principale correttivo che il Partito democratico, con il supporto del governo, ha proposto al decreto legislativo sui contratti di credito ai consumatori

● La novità sarà espressa nel parere della commissione Finanze martedì prossimo 8 marzo. Spetterà poi all'esecutivo modificare il testo nel secondo e ultimo passaggio in Consiglio dei ministri

● «La clausola di inadempimento sui 18 mesi e non 7 come ipotizzato in precedenza — ha spiegato ieri il capogruppo democratico a Montecitorio, Ettore Rosato — è facoltativa e non si applica ai contratti in essere»