

**DECRETO MUTUI****Il destino  
dei morosi:  
la casa va alla  
banca e il debito  
viene estinto**

Grigolon a pag. 31

*Nel decreto precisata la supervisione di Banca d'Italia. Enti del credito più trasparenti***Mutui, una clausola volontaria  
Con l'inadempimento, casa alla banca e debito estinto**

DI GLORIA GRIGOLON

**S**ul decreto mutui ipotecari i primi nodi vengono al pettine. In evidenza, il concetto di volontarietà: la sottoscrizione delle clausole di inadempimento sarà infatti facoltativa e il diritto della banca alla vendita del bene avverrà solo dietro specifico atto di disposizione da parte del consumatore. Preciso che la norma non agirà su contratti già sottoscritti (nemmeno in caso di surroga), tra gli obiettivi del legislatore europeo

e nazionale vi sono evitare l'iter di procedura giudiziaria, assicurare un risparmio di spesa per il cittadino e ridurre il rischio di deprezzamento del bene immobile. Se l'inadempimento è stato quantificato nella misura di 18 rate consecutive non pagate, per ulteriori approfondimenti sarà necessario aspettare la presentazione del parere degli onorevoli Pelillo e Sanga (Pd) in commissione finanze alla camera in programma il prossimo martedì.

Le anticipazioni fornite nelle scorse giornate hanno precisato

che, una volta data esplicita disposizione alla banca di vendita dell'immobile, esso sarà valutato da un perito indipendente nominato dal tribunale. Diversamente da quanto previsto dal processo esecutivo, il trasferimento del bene alla banca comporterà in ogni caso la totale estinzione del debito, anche se il valore dell'immobile risultasse inferiore al debito residuo. Secondo quanto disposto dal cosiddetto «patto marciano», inoltre, l'eventuale eccedenza ottenuta dalla banca in fase di vendita rispetto al

debito residuo spetterà al consumatore. Questi, dovrà essere assistito da un esperto di sua fiducia, mentre l'intera procedura sarà vigilata da Banca d'Italia. Nel caso di mancata sottoscrizione della clausola, la procedura seguirà quanto già disposto dal Tub (art. 40 comma 2), con il diritto della banca ad invocare come giusta causa di risoluzione del contratto il ritardo di almeno 7 pagamenti non consecutivi. Escussa la garanzia, l'eventuale debito residuo dovrà essere versato dal cliente al termine dei sei mesi dalla conclusione della procedura.

**Il decreto sui mutui ipotecari in pillole**

L'inadempimento su atto volontariamente sottoscritto con la banca (elemento di novità) si baserà su 18 mancati pagamenti consecutivi e permetterà di evitare l'interposizione del giudice

Il ritardo nel pagamento di 7 rate anche non consecutive previsto dal Tub resta fermo, così come il diritto per la banca ad invocare la risoluzione del contratto causa dilazione dei pagamenti

Il «mancato pagamento» (cui si riferiscono le 18 mensilità) è concetto diverso da quello di «ritardo» di pagamento (relativo alle 7 mensilità)

La clausola di disposizione dell'immobile da parte della banca sarà facoltativa per il debitore e la normativa non si applicherà ai contratti già in essere, nemmeno in caso di surroga

In caso di sottoscrizione della clausola volontaria, la vendita da parte della banca dell'immobile azzererà automaticamente il debito in capo al mutuatario inadempiente

L'eventuale plusvalore ottenuto dalla cessione del bene trasferito alla banca andrà al debitore; il valore dell'immobile sarà oggetto di valutazione da parte di un perito esterno nominato dal tribunale (patto marciano)

Si conferma il divieto di patto commissorio (art. 2744 cc)

L'accordo volontario servirà a non comparire di fronte al giudice; il consumatore dovrà essere assistito da un esperto di sua fiducia

A procedura esecutiva già avviata (quindi in caso di mancata applicazione della clausola di inadempimento) il residuo del debito non pagato dovrà essere saldato dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva (moratoria).

Sull'intera procedura vigilerà Banca d'Italia