

Varato il decreto legislativo: dopo 18 mesi di rate non pagate l'immobile passa alla banca

Casa, per i nuovi mutui via alle regole «europee»

In caso di vendita forzata l'eccedenza resta all'ex proprietario

■ Via libera del Cdm al decreto attuativo della direttiva Ue sui mutui: la casa va alla banca senza passare dal tribunale dopo 18 rate non pagate; la clausola non si applica ai vecchi mutui. In caso di vendita forzata l'eccedenza resta all'ex proprietario; il debito si estingue anche se l'incasso è inferiore. Servizi e analisi > pagine 2-3

Decreto mutui

RATING 24

Procedure più celeri

Oggi le aste immobiliari possono arrivare a durare anche sette anni nel nostro Paese

Nessun dietrofront

Non è stata reintrodotta la penale per l'estinzione anticipata del finanziamento

Casa alle banche per chi salta 18 rate

Vendita diretta senza passare dal Tribunale ma la clausola non si applica ai vecchi mutui



Marco Mobili
Giovanni Parente
ROMA

■ La vendita diretta della casa da parte della banca senza passare dall'asta immobiliare in Tribunale potrà scattare solo in caso di 18 rate mensili del mutuo non pagate. La clausola sarà in ogni caso facoltativa e potrà essere inserita esclusivamente per i contratti sottoscritti dalla data di entrata in vigore delle nuove norme, senza quindi l'estensione ai contratti di surrogadei «vecchi» finanziamenti. In altri termini, quindi, nessuna retroattività. Sarà, invece, obbligatoria l'assistenza di un consulente che dovrà «accompagnare» il consumatore nel caso in cui scelga di inserire la clausola di inadempimento nel suo mu-

tu. Sono le principali novità che emergono dal testo del decreto legislativo sui mutui approvato definitivamente ieri dal Consiglio dei ministri. Un provvedimento che recepisce una direttiva comunitaria del 2014 (la 17/Ue) quasi al fotofinish visto che il termine ultimo per l'adozione è fissato per domani.

Il decreto recepisce le condizioni e le indicazioni arrivate dai pareri approvati dalle commissioni Finanze di Camera e Senato anche sulla scorta delle polemiche sollevate soprattutto dal Movimento 5 Stelle, visto che a una prima lettura del testo era prevalsa l'opinione che bastassero sette rate saltate per far scattare la morosità e quindi la vendita diretta (condizione che invece riguarda i ritardati versamenti e non le omissioni). Le limature e la messa a punto del testo sono andate avanti fino a prima della riunione del Consiglio dei ministri. Due, in particolare, le questioni più discusse: da un lato la disciplina del cosiddetto patto marciano, che rappresenta una situazione finora delineata solo dalla giurisprudenza della Cassazione, anche con il ricorso a ulteriori

norme attuative come tra l'altro richiesto dal parere del relatore a Montecitorio, Giovanni Sanga (Pd), e della relatrice al Senato, Lucrezia Ricchiuti (Pd); dall'altro le modalità con cui gestire e delineare una corretta informazione del consumatore sul meccanismo della clausola. In attesa di conoscere la versione finale del decreto che potrebbe approdare rapidamente in «Gazzetta Ufficiale» vista la scadenza per il recepimento, la nota diramata da Palazzo Chigi nella serata di ieri precisa che «le parti possono convenire, attraverso clausola espressa, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene dato a garanzia, o dei proventi della vendita del bene stesso, comportino l'estinzione dell'intero debito anche se il valore del bene immobile restituito (o i proventi) sia inferiore al debito residuo». Inoltre viene prevista «l'assistenza obbligatoria - riporta sempre il comunicato - di un consulente per il consumatore che intenda sottoscrivere questa clausola».

Il tentativo è stato quello di

bilanciare le tutele del contraente del mutuo con quelle delle banche-creditrici. La previsione specifica delle 18 rate mensili non pagate serve a eliminare ogni incertezza sulle condizioni che possono far procedere alla vendita diretta del bene. Ma allo stesso tempo una tale possibilità consente sia alla banca sia al consumatore stesso di accelerare notevolmente i tempi rispetto alle procedure delle aste immobiliari che passano per il Tribunale e in alcuni casi possono arrivare a toccare anche i sette anni. Per il resto, si conferma nel nostro ordinamento il divieto del patto commissorio (sancto dall'articolo 2744 del Codice civile) in base al quale è nullo qualsiasi accordo con il 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».

Così come non è stata reintrodotta la penale sull'estinzione anticipata del mutuo abolita in Italia nel 2007. La direttiva mutui europea concede la facoltà ai Paesi europei di decidere se applicare o meno la penale e c'o-

unque l'Italia resta uno dei pochi a non prevederla.

Il decreto di recepimento introduce, invece, un meccanismo

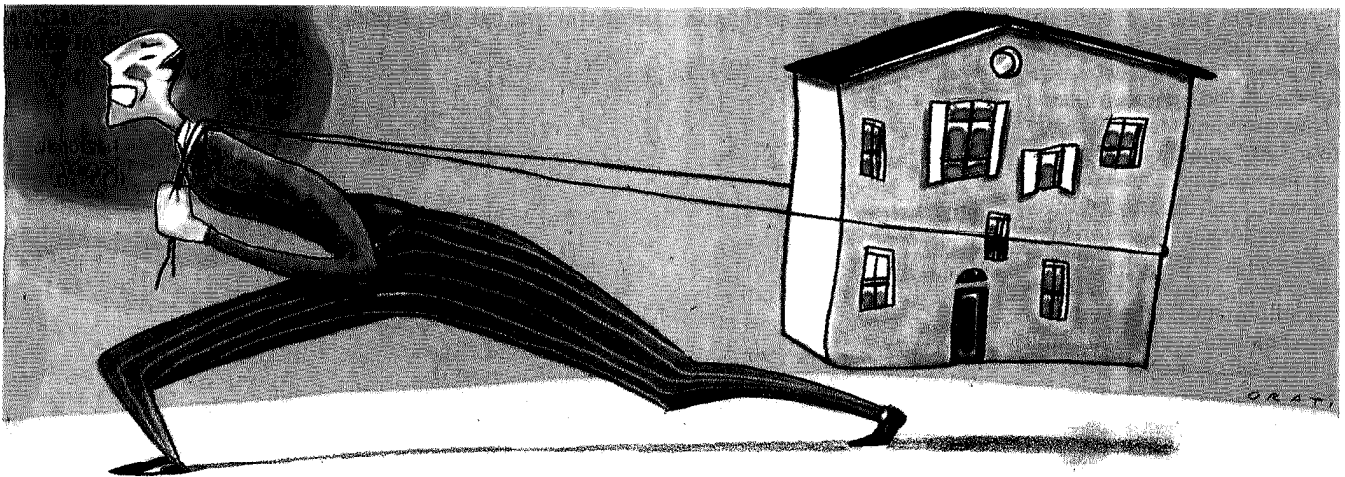
“aggiuntivo” di tutela dei soggetti maggiormente in difficoltà. Nelle disposizioni attuative, Banca d'Italia dovrà infatti avere un par-

ticolare riguardo ai casi di eventuale stato di bisogno o di debolezza del consumatore, oltre agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore. Un aspetto che le commissioni Finanze di Camera e Senato avevano espressamente richiesto che venisse configurato come «obbligo» e non come «mera facoltà».

LA TRASPARENZA

Diventa obbligatoria l'assistenza di un consulente prima di inserire la condizione Tutela di Bankitalia sui soggetti più deboli

Le novità in arrivo



FUORI DAL TRIBUNALE

Vendita senza asta se vengono saltate 18 rate del mutuo

Banca e acquirente dell'immobile possono concordare espressamente nella stipula del mutuo che, in caso di inadempimento, si possa procedere direttamente alla vendita del bene senza passare dall'asta immobiliare in Tribunale che in alcuni casi può durare anche sette anni. Il Decreto legislativo approvato ieri dal Cdm mette nero su bianco una richiesta dei pareri parlamentari: l'inadempimento si configurerà dopo 18 rate mensili non pagate e non 7 come da alcune parti ipotizzato a una prima lettura del testo

EFFICACIA



ALTA

NIENTE RETROATTIVITÀ

Le nuove regole non si applicano ai contratti in essere

Le nuove regole si applicheranno esclusivamente ai contratti di mutuo stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo che recepisce la direttiva comunitaria 2014/17/Ue. Nessuna applicazione retroattiva, così come era stato richiesto dai pareri parlamentari. Di conseguenza, la possibilità di applicare la clausola di inadempimento in caso di mancato pagamento delle 18 rate non vale neanche per le ipotesi di surroga dei contratti di mutuo precedentemente sottoscritti

EFFICACIA



ALTA

L'INFORMAZIONE

L'assistenza del consulente è obbligatoria

Tra le richieste avanzate dalle commissioni parlamentari al Governo c'era quella di prevedere che il consumatore dovesse essere assistito da un consulente per poter valutare appieno la convenienza a stipulare la clausola di inadempimento. In base a quanto riportato dal comunicato diramato da Palazzo Chigi, anche questa ulteriore tutela per il contraente è stata prevista nel testo finale del provvedimento. Questo consentirà una scelta più consapevole sulla clausola

EFFICACIA



MEDIA

LE GARANZIE

Il debito si estingue anche se il valore di cessione è inferiore

Per chi inserirà espressamente la clausola di inadempimento nel contratto di mutuo ci sono due garanzie. In primo luogo, la vendita diretta della casa da parte della banca senza passare dal Tribunale comporterà l'estinzione dell'intero debito anche se il “ricavato” dalla cessione è inferiore al debito residuo. Qualora il valore dell'immobile o i proventi dalla vendita siano invece superiori al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza

EFFICACIA



MEDIA

ALLA CHIUSURA

Nessuna penale sull'estinzione anticipata

La direttiva mutui europea dà la facoltà ai Paesi europei di decidere se applicare o meno una penale sull'estinzione anticipata dei mutui. L'Italia ha scelto di mantenere lo status quo, ovvero di non introdurre una penale che in Italia è stata peraltro abolita nel 2007 quando l'allora ministro per le Attività Produttive, Pier Luigi Bersani, la cancellò. L'Italia resta in ogni caso un caso unico in Europa dato che gli altri Paesi oggi prevedono questa penale

EFFICACIA



ALTA

FASCE DEBOLI

Da Bankitalia attenzione ai soggetti in difficoltà

Un'ulteriore forma di garanzia per il consumatore è rappresentata dal ruolo che Bankitalia sarà chiamata a svolgere. La nota diffusa a conclusione del Consiglio dei ministri riporta, infatti, come sia stato previsto che la Banca d'Italia, nelle disposizioni attuative, abbia particolare riguardo ai casi di eventuale stato di bisogno o di debolezza del consumatore, oltre agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore

EFFICACIA



ALTA

LA VIGILANZA

L'Omi assicura il controllo sul mercato

Il decreto legislativo sui mutui ritaglia un ruolo anche per l'Omi, ossia l'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle Entrate. In pratica, viene previsto che l'organismo assicuri il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziali ed effettui le comunicazioni per i controlli di vigilanza «macroprudenziali». Detto in altri termini, viene istituzionalizzato il ruolo di «misuratore» delle tendenze in atto e delle dinamiche del settore

EFFICACIA



BASSA

NEL CODICE CIVILE

Resta il divieto del patto commissorio

Il complesso delle disposizioni di recepimento della direttiva 2014/17/UE contenute nel provvedimento approvato ieri definitivamente dal Consiglio dei ministri conferma il divieto del cosiddetto patto commissorio sancito dall'articolo 2744 del Codice civile, in base al quale è nullo qualsiasi accordo con il 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»

EFFICACIA



ALTA



RATING 24

Tutte le novità in arrivo, dalle procedure alle garanzie



► pagina 3

L'ANALISI

Vito Lops

Più tutele ai consumatori, tempi più veloci per le banche

La versione in salsa italiana della "direttiva mutui" potrebbe fare (s)contenti tutti. Le associazioni dei consumatori e quella bancaria possono interpretare a doppio senso la portata normativa introdotta con il decreto legislativo che ha avuto ieri il via libera dal Consiglio dei ministri. Concentrandosi sul bicchiere mezzo vuoto, le prime possono lamentare che sui nuovi mutui potrà essere saltato il filtro giudiziale nel caso il mutuatario diventi inadempiente, venendo meno quindi una garanzia per il cittadino. Le banche possono invece lamentare che ora ci vorrà più tempo per poter dichiarare inadempiente un cattivo pagatore: non più sette

rate (come nella normativa attuale che resta valida per tutti i mutui in essere dato che il decreto legislativo non è retroattivo) ma più del doppio in più: cioè 18. Ma limitarsi a lamentarsi sarebbe miope perché difatti ci sono le premesse perché questa "salsa italiana" abbia un buon sapore per tutti: debitori, banche e per il sistema Paese.

La verità è che quando un immobile finisce all'asta - e questo è accaduto in 28.672 casi nel secondo semestre del 2015 - è una sconfitta per tutti. L'insolvente perde comunque l'immobile e rischia di avere ancora debiti con la banca se questo viene venduto a un valore più basso del debito residuo. La banca non può dirsi certo contenta perché in media con questo meccanismo rientra del credito (o di una sua parte) a 3 anni e mezzo di distanza dal pignoramento (ma si contano anche casi che arrivano a 7 anni). E ci perde anche il sistema Paese, che trova nella salute e tonicità del mercato immobiliare e nelle valutazioni corrette dei prezzi una sana valvola per lo sviluppo dell'occupazione e del Prodotto interno lordo.

Le novità - che peraltro non sarà obbligatorio adottare nei nuovi contratti ma sarà facoltà della banca proporle così come del

mutuatario accettarle - puntano quindi a bypassare il meccanismo malfunctionante delle aste, ad evitare "una sconfitta per tutti".

Il debitore ci guadagna due volte. Innanzitutto avrà a disposizione 17 cartellini gialli (rispetto ai sei attuali) prima di essere dichiarato inadempiente: 11 bonus in più - senza dimenticare i sistemi di welfare, come il Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa che consente a certe categorie di mutuatari che incappino in condizioni di svantaggio (fra cui perdita del posto del lavoro, sopraggiunto handicap grave o condizione di non autosufficienza) di sospendere il pagamento delle rate per 18 mesi - non sono pochi. L'altro punto a vantaggio del debitore è che con la nuova normativa, è vero che la banca può espropriare l'immobile senza l'intervento del giudice ma il prezzo di vendita (che all'asta è anche più basso del 40% del valore di mercato) viene fissato da un perito indipendente ed è quindi in linea con il mercato. Le probabilità che quindi l'immobile sia venduto a un prezzo più alto dell'asta sono molte alte: ne consegue che se l'immobile viene venduto a un prezzo più alto del debito residuo, al debitore viene accreditata la differenza. Così come il debito scompare se il

prezzo di vendita è inferiore al valore del debito.

Quanto alle banche, certo avrebbero preferito che il testo italiano passasse senza modifiche: ottenendo in un colpo solo sia la possibilità di espropriare l'immobile direttamente (senza più dover aspettare le decisioni del giudice) che quella di poter farlo dopo sette rate non pagate. L'allungo a 18 rate può sembrare invece penalizzante e anche, per certi versi, in controtendenza rispetto alle altre recenti misure che stanno interessando l'universo bancario, come il fondo Atlante per accelerare la cessione dei crediti deteriorati. Ma in realtà, se si mettono in confronto le 18 rate con i 3 anni e mezzo (il tempo medio che oggi passa dal pignoramento alla vendita effettiva di un immobile all'asta) si scopre che i tempi per il recupero del credito, anziché allungarsi, si accorciano. Questo, in teoria, potrebbe spingere gli istituti addirittura ad erogare più mutui e magari con spread un po' più bassi, perché questa norma, riducendo i tempi medi di recupero migliora in teoria il "rating medio del mutuatario italiano". A volerlo guardare, quindi, il bicchiere mezzo pieno c'è. E ce n'è per tutti.

@vitalops

© R: PRODUZIONE RISERVATA

TEMPIA CONFRONTO
Finora servivano 3 anni e mezzo per vendere l'immobile, ora si accelera dopo i 18 mesi di mancati pagamenti



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.