

“Nuova” espropriazione degli immobili

Il Governo ha approvato, dopo il parere delle Camere, il decreto legislativo che recepisce la Direttiva 2014/17 Ue riguardante la delicata materia dei mutui.

Esamineremo in dettaglio il testo dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Sin d'ora si può però dire, anche sulla base della comunicazione di Palazzo Chigi, che rispetto alla Direttiva - che nasce per la tutela dei consumatori, ma con grosse falle diversamente utilizzabili - e alla prima versione del testo di recepimento sono stati compiuti evidenti progressi e sono stati introdotti bilanciamenti riguardo al venir meno del filtro dell'Autorità giudiziaria nell'espropriazione dell'immobile a garanzia dei mutui allorché il mutuatario risulti insolvente: secondo la nuova disciplina, infatti, la banca finanziatrice potrà acquisire l'immobile e procedere alla vendita diretta senza l'intervento del Giudice. Ma alla maggiore velocità nel recupero del credito, da parte dell'istituto, fa da contrappeso una serie di vincoli di interesse per il cliente.

La condizione perché si arrivi alla diretta acquisizione dell'immobile è il mancato pagamento non più di 7, bensì di 18 rate mensili. I mutui in essere sono comunque esclusi dal nuovo regime che, per i nuovi, resta comunque facoltativo, dovendo essere previsto in un'apposita clausola contrattuale aperta all'adesione del potenziale mutuatario. Per evitare che questi, data la generale sua posizione di contraente-debole nei confronti dell'istituto di credito, possa essere "costretto" ad accettare la clausola stessa, la legge prevede che egli debba essere assistito da un consulente; inoltre, il valore dell'immobile espropriato dovrà essere fissato da un esperto.

Se la banca dalla vendita dell'immobile ricaverà un importo superiore al debito residuo, sarà tenuta a corrispondere

il surplus al cliente, ma se il ricavato risulterà inferiore, il debito si considererà ugualmente estinto. Si prevede, poi, che - nell'emanazione delle disposizioni di attuazione - la Banca d'Italia, che disciplinerà gli obblighi di informazione e trasparenza dell'istituto, debba tenere particolare conto dello stato di bisogno del mutuatario.

Da questo punto di vista, si può, dunque, dire che la normativa si completerà con tali disposizioni che potranno risultare anche particolarmente importanti. Originariamente si era equivocato circa l'introduzione, sotto mentite spoglie, del vietato istituto del "patto commissorio" secondo il quale, nei casi di mancato assolvimento dell'obbligazione da parte del debitore, il bene ipotecato passa al creditore: nella nuova normativa è indicata una serie di condizioni, di vincoli e di discrezionalità, a cominciare da quella iniziale concernente l'adesione alla clausola sopra richiamata, che la differenziano da un istituto del genere, del quale, come accennato, il codice civile fa divieto di applicazione.

Il problema è, tuttavia, di evitare, quanto più possibile, che si arrivi alla condizione

di insolvenza: operano a tal fine, sia pure a determinate condizioni di reddito e di importo del mutuo, un Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa, un accordo tra Abi e consumatori sulla possibilità di sospendere il pagamento delle rate di un mutuo quando si sia in cassa integrazione, la surroga, attivando la quale si possono trovare migliori condizioni presso un'altra banca. Sono meccanismi che andrebbero rafforzati, insieme con un'opera di educazione finanziaria che chiarisca bene le conseguenze dell'indebitamento sul bilancio familiare e, prima ancora, con una oggettiva azione di informazione e trasparenza che la stessa banca deve curare.

Quest'ultima impiega, ovviamente, risorse non proprie, ma dei risparmiatori, i quali debbono essere remunerati (e ciò dipende dal pagamento delle rate da parte dei mutuatari); ma, accanto alla doverosa tutela del risparmio, sussiste l'obbligo di una altrettanto corretta e collaborativa tenuta del rapporto, che per ragioni oggettive nasce molto spesso non equilibrato, con il cliente-persona fisica.

Le ricadute sociali non sono episodi secondari, ma vanno ben tenute presenti anche dal banchiere. Come con la prova del budino, sarà importante l'esperienza della prima applicazione della normativa, con particolare riferimento ai fattori di riequilibrio che sono stati introdotti e che, se ben funzionanti, colmeranno il vuoto della mancanza dell'intervento del Tribunale: tutto anche per apportare, eventualmente, qualche correttivo. Insomma le due opposte esigenze, quella, della banca, di riscuotere il credito non rimborsato in termini più veloci e l'altra, del cliente, di poter confidare in un procedimento oggettivo, nel quale possa avvalersi anche di aiuti quali il fondo e le condizioni accennati tenendo conto di situazioni di difficoltà, si bilancino, nell'interesse di entrambe le parti e di quello sociale.

