LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

Quotidiano

Data 28-04-2016
Pagina 14
Foglio 1 / 2

Il via libera del Consiglio dei ministri alla nuova norma

Le banche venderanno gli immobili dei debitori insolventi

Le banche potranno entrare direttamente in possesso dell'immobile ipotecato da un mutuatario dopo il mancato pagamento di 18 rate di mutuo, anche non consecutive. Dal Consiglio dei ministri è infatti arrivato il via libera definitivo al "decreto mutui", che stabilisce la possibilità per le banche di vendere direttamente l'immobile soggetto a ipoteca senza l'obbligo di passare dall'asta giudiziaria in caso di inadempimento del mutuatario nel saldare le rate. La procedura, che in precedenza era vietata, non è retroattiva. permetterà alle banche di evitare le aste giudiziarie che arrivano a durare anche sette anni (un iter che si ritiene abbia contribuito non poco alle pessime condizioni finanziarie delle banche appesantite da sofferenze). Andrà inserita, speriamo con la massima evidenza, nel contratto tra istituti e clienti.

L'occasione che ha portato alla "drastica" decisione è giunta dalla direttiva europea. Sulle prime la norma prevedeva la possibilità di inserire nei contratti di mutuo una clausola in base alla quale - dopo il mancato pagamento di sette rate - l'istituto sarebbe entrato in possesso dell'abitazione per mettere fine a ogni pretesa di rimborso verso i consumatori, senza passare dal Tribunale per le normali procedure giudiziali. Così facendo, avrebbe di fatto espropriato l'immobile per venderlo in tempi rapidi e incassare il corrispettivo della vendita, fatto salvo l'obbligo di distribuire gli incassi extra (rispetto all'ammontare del debito) ai mutuatari stessi.

Una eventualità, per altro, che avrebbe potuto estendersi ai mutui già stipulati. Non a caso la protesta delle opposizioni e dei consumatori è stata così forte da costringere l'esecutivo a mettere mano alle norma precisando che la clausola sulla possibilità di cedere l'immobile alla banca per estinguere il debito «è facoltativa e la banca non può obbligare il cittadino a sottoscriverla», anche se sull'argomento restano dubbi sulla reale parità di forze tra le due parti (banca e consumatore) al momento della richiesta di un finanziamento.

Quindi la decisione dell'"esproprio" non dopo 7 ma dopo 18 rate del mutuo non pagato, ferma restando la normativa già esistente, che prevede appunto la possibilità di sospendere per 18 mesi il pagamento delle rate sul mutuo prima casa. Confermato anche il divieto al "patto commissorio", già proibito dal codice civile: si tratta, infatti, di quel patto in base al quale la banca avrebbe potuto impossessarsi dell'immobile per venderlo e tenere per sé l'intero ricavato. Si disciplina, invece, la sua versione già ammessa, quella del "patto marciano": «La banca può cioè trattenere dopo la vendita della casa solo quanto ancora dovuto ed è obbligata a restituire al consumatore l'eventuale eccedenza», il debito nei confronti della banca sarà comunque l'istinto anche se il valore dell'immobile - definito da un perito indipendente - fosse inferiore all'ipoteca residua.

Una nuova normativa forse indispensabile per permettere i prestiti che le banche sarebbero state costrette a non cedere più. E che potrebbe risultare utile sia per il creditore che per il debitore, ma la cui validità andrà verificata dai risultati che darà in base anche alla sua applicazione, a partire dal metodo di definizione del valore dell'immobile dal quale potrebbero scaturire interessi contrapposti tra le due figure interessate nonché la stessa efficienza delle vendite forzate (e relativa convenienza per i partecipanti all'asta).

PARERI CONTRASTANTI – La novità è stata accolta con commenti più diversi spesso frutto di contrasti politici. Eccone uno critico.

«La storia merita di essere raccontata. In commissione Finanze alla Camera è infatti arrivata la bozza di decreto legislativo che recepisce la direttiva Ue 17 del 2014 nella quale è scritto che "gli Stati membri non impediscono alle parti di un contratto di credito di convenire espressamente che la restituzione o il trasferimento della garanzia reale o dei proventi della vendita della garanzia reale è sufficiente a rimborsare il credito". Che cosa significa? Il provvedimento comunitario stabilisce che, se non si riescono a rimborsare le rate di un finanziamento finalizzato ad acquisire un bene che viene posto a garanzia, si può trasferire quel determinato bene al nostro creditore, cioè alla banca o all'intermediario. Una volta venduto, il debitore potrà ottenere indietro l'eccedenza tra il prezzo di vendita e l'ammontare del debito non rimborsato.

La bozza di decreto legislativo, però, compie un passo ulteriore rispetto alla normativa europea e prevede che "le parti del contratto di credito possono convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione del debito, fermo restando il diritto del consumatore all'eccedenza". Quel "successivamente" è un po' controverso: la nuova normativa varrà per i contratti stipulati dal 21 marzo in poi, ma proprio quell'avverbio sembra lasciare spazio di manovra a una modifica dei contratti di finanziamento in essere. A prima vista, comunque, la direttiva europea sembra porre problemi di costituzionalità.

L'articolo 2744 del Codice Civile sancisce il "divieto del patto commissorio", ossia che in caso di inadempimento del credito il bene dato in pegno non può passare nella disponibilità o proprietà del creditore. Tant'è vero che, quando un mutuatario non rispetta per 7 volte la scadenza delle rate la banca che eroga il mutuo si rivolge al Tribunale per avviare la procedura esecutiva: la casa viene messa all'asta e l'eventuale eccedenza, una volta venduta, retrocessa al debitore. Questa specificità italiana non è comune ad altri Paesi europei e la Cassazione, in passato, ha dato soddisfazione a creditori esteri di clienti italiani. Il decreto, se passasse così com'è, sarebbe un sostanzioso aiuto per il settore bancario gravato da 201 miliardi di sofferenze».

IL PARERE DELL'ADUSBEF – Ecco una nota della nota associazione di difesa dei consumatori sulla vicenda delle banche venditrici degli immobili. «Non chiamate norma a tutela dei consumatori, il decreto mutui che consente alle banche di espropriare le case dopo 18 rate non pagate, con l'aggravante di un aumento dei costi e spese di consulenza. Il decreto mutui che stabilisce la possibilità per le banche di vendere direttamente l' immobile dopo 18 rate anche non consecutive non pagate è l'ennesima norma pro- banche, per evitare aste giudiziarie e garanzie di legittimità di giudici e tribunali. Tale decreto è il tredicesimo decreto in favore delle

Codice abbonamento: 080914

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

Quotidiano

Data 28-04-2016
Pagina 14
Foglio 2 / 2

banche da inizio legislatura: offre alla Banca d'Italia di poter officiare i funerali dei diritti e della legalità, con l'esproprio della casa ipotecata da un mutuatario dopo il mancato pagamento delle rate.

In particolare, l'ultima stravaganza è rappresentata dall'obbligatorietà dell'assistenza di un "consulente per il consumatore" qualora si dovesse sottoscrivere la clausola del passaggio della proprietà del bene o suoi proventi alla banca in caso di insolvenza del mutuatario, e ciò in totale spregio della presenza del notaio e con un conseguente aggravio di costi».

A. A.

LEGALE

Le banche venderanno gli immobili dei debitori inadempienti

VENDITE

Codice abbonamento: 080914

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

VENDITE GIUDIZIALI - ASTE