

Le nuove regole

Salvare casa

Due strade per le rate del mutuo non pagate possibile scegliere se accettare le clausole

L'esproprio può scattare in giudizio dopo 7 mancati versamenti o direttamente con l'istituto di credito quando diventano 18

MARCO FROJO

NEL CAMPO dei mutui è in arrivo una piccola rivoluzione. La novità è di natura contrattuale e riguarda tutti coloro che non riescono a pagare le rate, un esercito di persone di cui la crisi ha ingrossato le file: secondo gli ultimi dati raccolti dalla società specializzata Crif, il tasso di default sui mutui è oggi pari all'1,7%, un valore in calo rispetto picco del 2% fatto segnare nel 2013 ma comunque superiore all'1,6% di quattro anni fa e all'1% del periodo pre-crisi.

Le nuove regole

Il Consiglio dei Ministri ha di recente approvato un decreto legislativo che consente di inserire nei contratti di mutuo una clausola che prevede che la banca possa procedere alla vendita diretta dell'immobile dopo il mancato pagamento di 18 rate. L'attuale normativa, che continuerà a essere quella di riferimento nel caso in cui il consumatore decida di non accettare la nuova clausola, stabilisce invece che il pignoramento scatti dopo sette rate non pagate e che il procedimento passi necessariamente attraverso un giudice e una vendita all'asta, con tutte le

diventino operative manca un provvedimento di Bankitalia

lentezze ma anche tutte le garanzie connesse. In presenza della nuova clausola, dunque, tutta la procedura sarà gestita internamente dagli istituti di credito. Il mutuatario può contare su un altro vantaggio, oltre all'allungamento del periodo prima che scatti il pignoramento: nel caso in cui il ricavato dalla vendita del suo immobile non sia sufficiente a coprire interamente il debito residuo, la banca provvederà ad "abbuonarglielo" (nel caso in cui invece avanzi qualcosa l'istituto di credito dovrà corrisponderglielo). In precedenza, se il ricavato dell'esecuzione immobiliare era inferiore al debito residuo, il mutuatario rimaneva debitore della banca per l'importo mancante.

Pro e contro

Per parte loro, le banche hanno il vantaggio di gestire direttamente le esecuzioni immobiliari e, anche se il pignoramento scatta dopo un periodo più lungo (18 mesi invece che 7), è altamente probabile che il recupero del credito sia molto più veloce, oltre che certo. La nuova norma prevede anche che il mutuatario, soprattutto se debole o in stato di bisogno, sia affiancato da un consulente

che avrà il compito di illustrargli i pro e i contro della clausola sul pignoramento. Inoltre, la clausola non può essere applicata a mutui stipulati in surrogazione di uno precedente.

L'ultimo passaggio

Prima che il decreto legislativo entri in vigore manca però ancora un passaggio molto importante, il provvedimento attuativo di Banca d'Italia, sulla cui tempistica non vi è, ad oggi,

alcuna indicazione. «Gli elementi che necessitano di chiarimento da parte di Bankitalia sono numerosi - afferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline - A

partire dalla figura del consulente che deve affiancare il consumatore in sede di stipula. Che profilo deve avere? Chi gli darà l'incarico, il consumatore o la banca in palese con-

flitto di interessi? Sono tutte domande che necessitano di una risposta perché, leggendo nel decreto legislativo, sembra essere una figura molto fumosa». Altri importantissimi det-

IL PERCORSO
Perché le norme



tagli da definire riguardano gli eventuali interventi del Fondo di garanzia per la prima casa o delle polizze assicurative.

Se il Fondo o la compagnia assicurativa subentrano nel

pagamento delle rate, si arre-
sta il conteggio dei mancati paga-
menti o no? Al momento la
risposta non è chiara. E solo
Bankitalia potrà darla. L'altra
incognita - ma qui via Naziona-
le non c'entra se non nel suo
ruolo di vigilanza - è se il mu-
tuatario sarà "costretto" dagli
istituti a firmare la clausola sul
pignoramento. Potrebbe infat-
ti anche accadere che il finan-
ziamento venga erogato solo
se la clausola, che è facoltativa
(nel caso in cui non sia presen-
te continueranno a valere le
regole attuali, ovvero pignora-
mento tramite il tribunale do-
po 7 rate saltate), sarà inserita
nel contratto di mutuo.

Chi ci guadagna

«La nuova normativa presenta
alcuni aspetti che favoriscono
il consumatore e altri che sono
a favore delle banche - prose-
gue Anedda - Per darne un giu-
dizio complessivo bisogna
senza dubbio aspettare il prov-
vedimento attuativo di Banki-
talia». Quello che l'esperto di
MutuiOnline si attende è che le
banche offrano condizioni mi-
gliori rispetto a quanto avvie-
ne oggi. «In Italia gli spread so-
no superiori rispetto agli altri
grandi Paesi europei e gli isti-
tuti di credito hanno spesso
giustificato questa differenza
con i maggiori costi connessi

LA TUTELA

Le novità
non hanno effetto
retroattivo
e non valgono
per le surroghe

con il recupero dei crediti in
Italia - spiega Anedda - Adesso
che questo problema è supera-
to, non ci dovrebbero essere
più ostacoli a una discesa degli
spread. Le banche, per esem-
pio, potrebbero formulare
un'offerta più conveniente a
chi accetta la nuova clausola e
mantenere invece le condizio-

ni attuali a chi la rifiuta e prefe-
risce avere la garanzia di una
esecuzione immobiliare gesti-
ta dal tribunale».

Decreto banche

Martedì scorso sono infine ar-
rivate alcune novità in fatto di
espropri anche per chi ha
un'impresa, anche se questa
normativa non ha nulla a che
vedere con i mutui per l'acqui-
sto della casa da parte di un pri-
vato. Il decreto legge sulle ban-
che varato dal governo preve-
de che gli istituti di credito
possano prendersi l'immobile
dato in garanzia dall'impre-
ditore in caso di rate non paga-
te sui mutui. Nel caso di paga-
menti mensili, spiega la rela-
zione illustrativa, c'è inademp-
pimento «quando il mancato
pagamento si protrae per oltre
sei mesi dalla scadenza di al-
meno tre rate, anche non con-
secutive»; ovvero dopo sei me-
si dalla scadenza "di una sola
rata" nel caso di ratei superiori
al mese. Vengono esclusi gli
immobili che vengono usati
come abitazione principale dal
proprietario, dal coniuge o da
parenti e affini entro il terzo
grado. Si tratta comunque
sempre di un accordo tra pri-
vati, dunque non scatta auto-
maticamente per i contratti in
essere, che però possono esse-
re modificati integrando que-
sta specifica clausola.

CHE COSA PREVEDE IL DECRETO LEGISLATIVO

La banca potrà pignorare
la casa dopo 18 rate
non pagate del mutuo,
anche non consecutive,
e senza passare
dall'asta giudiziaria.
Vale solo per i mutui
di nuova sottoscrizione

A QUALI MUTUI VENGONO APPLICATE LE NUOVE REGOLE

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, neanche nel caso
in cui il nuovo mutuo sia frutto
della surroga di uno precedente

QUALI SONO I VANTAGGI PER LE BANCHE

Gli istituti di credito possono contare
su un **recupero del credito più veloce
e certo**, in quanto sono loro
stessi a occuparsi della vendita
dell'immobile pignorato.
La vendita scatta sì dopo 18 rate
e non dopo 7 come avviene ora
ma le procedure del Tribunale
sono molto più lente e inoltre, già ora,
le banche tentano di trovare soluzioni
conciliatorie con il cliente, allungando
molto spesso il periodo delle 7 rate

A QUALI TUTELE HA DIRITTO IL MUTUATARIO

**Il consumatore dovrà essere assistito
da un consulente per poter valutare
appieno la convenienza a stipulare
la clausola di inadempimento.**

Inoltre Bankitalia, nelle disposizioni
attuative, dovrà avere particolare
riguardo ai casi di eventuale stato
di bisogno o di debolezza
del consumatore, oltre
agli obblighi informativi
e di correttezza del finanziatore

LE ALTERNATIVE

Banca e acquirente dell'immobile
possono concordare espressamente
nella stipula del mutuo che, in caso
di mancato pagamento di 18 rate,
si possa procedere direttamente
alla vendita del bene senza passare
dall'asta immobiliare in Tribunale
(l'operazione sarà gestita dallo stesso
istituto di credito). **Il consumatore
ha la facoltà di rifiutare la nuova
clausola e proseguire con la normativa
vigente:** dopo sette rate non pagate
la banca può chiedere l'esecuzione
immobiliare; il Tribunale procederà
quindi a una vendita all'asta

QUALI SONO GLI OBBLIGHI DELLA BANCA

**L'istituto di credito deve fornire
al consumatore informazioni
precontrattuali dettagliate**

su un Prospetto informativo europeo
standardizzato (Pies), spiegazioni
adeguate prima della conclusione
del contratto di credito e chiarimenti
in ordine al calcolo del tasso annuo
effettivo globale (Taeg)

QUALI SONO I VANTAGGI PER IL MUTUATARIO

Per chi inserirà espressamente la clausola di inadempimento nel contratto di mutuo ci sono due vantaggi. 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. In secondo luogo **si allunga - da 7 a 18 rate - il periodo prima che scatti il pignoramento**



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.