

**Decreto mutui.** Se concordato, l'esproprio della casa non passa per l'asta giudiziaria

# Le nuove regole per gli inadempienti

di **Gabriele Petrucciani**

Cambiano le regole sui mutuatari inadempienti che, in caso di mancato pagamento di 18 rate (anche non consecutive), si vedranno pignorare la casa senza passare per l'asta giudiziaria. Lo ha stabilito il decreto legislativo approvato dal consiglio dei ministri lo scorso 20 luglio in recepimento della direttiva europea sui "contratti di credito ai consumatori relativi ai beni immobili residenziali". Le nuove regole si applicano sui mutui aventi ad oggetto la concessione di credito garantito da ipoteca su un immobile residenziale e sui mutui finalizzati all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato. La "scadenza" dei 18 mesi, però sarà operativa solo per i nuovi mutui e solo in caso di accettazione da parte di banca e mutuatario. Dunque, se entrambe le parti sono d'accordo, all'atto della stipula del contratto di mutuo si potrà inserire un'apposta clausola che prevede in caso di inadempimento la restituzione o il trasferimento del bene dato a garanzia a estinzione del debito, anche se il valore dell'immobile restituito, o i proventi, sono inferiori al debito residuo. Se il valore dell'immobile o i proventi dalla

## NORMA DI RIFERIMENTO

Lo scorso 20 aprile il Consiglio dei ministri ha dato il via libera al cosiddetto decreto mutui. Un decreto legislativo che ha recepito la direttiva 2014/17/UE del parlamento europeo e del consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento Ue n. 1093/2010. Il provvedimento stabilisce che 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. Le nuove regole si applicano esclusivamente ai contratti di mutuo stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo. È esclusa la surroga.

vendita sono superiori al debito residuo, invece, il consumatore avrà diritto all'eccedenza. «Quando la direttiva europea è stata recepita, tra i consumatori si è diffuso un certo allarmismo - spiega Piercarlo

Mattea, del Consiglio Notarile di Milano -. Nella percezione della gente è passato il messaggio che la banca ha la possibilità di espropriare la casa dopo 18 mesi. Ma le nuove regole si applicano solo in caso di accettazione da parte del mutuatario. Personalmente, dunque, non drammatizzerei. Anzi. La direttiva europea introduce parecchie novità a tutela dei risparmiatori. Per esempio, impone che siano fornite al consumatore informazioni precontrattuali dettagliate su un Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (Pies, ndr)». In questo modo il consumatore ha la possibilità di confrontare con maggiore efficacia le varie proposte di mutuo e scegliere la più conveniente. «L'unico neo, forse, è l'obbligo per il consumatore di farsi assistere da un consulente indipendente per valutare la convenienza di far inserire nel contratto di mutuo la clausola di inadempimento - aggiunge Mattea -. Un obbligo che probabilmente rimarrà sulla carta, ma che a conti fatti comporta un aumento dei costi a carico del mutuatario».

Le nuove regole non si applicano in caso di surroga del mutuo e vanno ad affiancare (non sostituiscono) le norme già in vigore. Quindi, anche in presenza della clausola dei 18 mesi, in caso di mancato pagamento di 7 rate, anche non consecutive, la banca potrà dichiarare il mutuo risolto e richiamare il debitore alla restituzione dell'intero importo finanziato, pena la vendita all'asta della casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

