

Decreto mutui: le correzioni del Pd concordate con il governo - Valgono per i nuovi contratti

Casa alla banca dopo 18 rate non pagate

DEB Diciotto rate non pagate e solo per i mutui nuovi. Anche in caso di surroga non ci sarà alcuna vendita "facile" della casa. Inoltre il consumatore sarà assistito da un esperto di sua fiducia e il perito che effettuerà la valutazione dovrà essere indipen-

dente e nominato dal Tribunale. Dopo le polemiche scatenate dal M5S, queste le modifiche al decreto mutui che il Pd ha concordato con il governo. Intanto gli italiani tornano a comprare case: + 6,5% nel 2015.

Dezza, Mobili e Parente > pagina 7

La ripresa difficile

BANCHE E MUTUI

Le surroghe

Esclusi dalle nuove regole anche i mutui passati ad altro istituto dopo una surroga

Lo scontro politico

I Cinque Stelle ancora all'attacco dopo l'incontro con il sottosegretario Baretta: «Decreto da ritirare»

Casa alle banche solo dopo 18 rate non pagate

Ok del governo alle modifiche del decreto mutui proposte dal Pd: norma sulla vendita solo per i nuovi prestiti

**Marco Mobili
Giovanni Parente**
ROMA

DEB Diciotto rate non pagate e solo per i mutui nuovi. Anche in caso di surroga non ci sarà alcuna vendita "facile" della casa. Inoltre il consumatore dovrà essere assistito da un esperto di sua fiducia e il perito che effettuerà la valutazione dell'immobile dovrà essere indipendente e nominato dal Tribunale. Il Pd punta a far chiarezza dopo le polemiche del Movimento 5 Stelle e propone come condizioni al Governo le sue modifiche al "decreto mutui". «C'è stata una grande strumentalizzazione del Movimento 5 Stelle che è interessato a distruggere e non a costruire le cose che servono», ha precisato ieri Ettore Rosato, capogruppo Pd dalla Camera sottolineando che le correzioni al provvedimento sono «già concordate con l'Esecutivo». Intanto in via XX Settembre, però, una delegazione del M5S capeggiata dal vicepresidente della Camera, Luigi Di Maio, ha incontrato il sottosegretario all'Economia, Pier Paolo Baretta, chiedendo lo stop immediato e non le sole correzioni alle norme sui mutui: «Non ci accontentiamo. C'è stato un cambio di rotta del governo che sembra rinsavire dopo le nostre proteste. Ma non basta, vogliamo il ritiro», ha detto il pentastellato Di Maio. E con una nota giunta in serata il Mef ha precisato che la questione sarà comunque affrontata in Parlamento.

Torniamo allora alle correzioni che il Pd proporrà nel parere su cui le commissioni Finanze di Camera e Senato voteranno a inizio della prossima settimana. Lo schema

di decreto che recepisce una direttiva Ue del 2014 stabilisce la possibilità per la banca di vendere direttamente la casa o più in generale l'immobile senza l'obbligo di passare dall'asta giudiziaria (procedura che può durare anche fino a 7 anni) in caso di inadempimento del mutuatario nel saldare le rate. Il primo chiarimento in arrivo dal Pd riguarda proprio il mancato pagamento delle tranche che possono portare alla vendita diretta dell'immobile. «Nel provvedimento del Governo non c'è nessun riferimento alle sette rate di cui tanto si è parlato in questi gior-

CONTROLLI E TUTELE

La valutazione dell'immobile a carico di un perito nominato dal tribunale. Il debito è considerato estinto anche se il valore dell'edificio è inferiore

ni, che riguarda tra l'altro il ritardato versamento. La nostra proposta - chiarisce il relatore al parere, Giovanni Sanga (Pd) - si riferisce più correttamente ai mancati pagamenti, definendo l'inadempimento con 18 rate non versate». Non solo: «Abbiamo voluto allineare il nuovo provvedimento alla sospensione dei mutui in caso di 18 rate non pagate già prevista dalla modifica apportata dal Pd alla Finanziaria del 2008». Sanga poi sgombra il campo da ogni possibile equivoco sul termine delle rate: «Il problema della trimestralità o semestralità non si pone perché il 99% dei mutui sono già erogati con scadenza mensile e soprattutto

le nuove regole si applicheranno solo ai contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto».

Dunque nessuna retroattività e piena conferma per il divieto di patto commissorio secondo cui è nullo l'accordo in base al quale «in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore» (articolo 2744 del Cc). Ciò che viene tradotto in norma è il principio sancito dal giurisprudenza noto come «patto marciano». La Cassazione ha, infatti, ribadito più volte che la banca può trattenere dopo la vendita solo quanto ancora dovuto ed è obbligata a restituire al consumatore l'eventuale eccedenza ricavata dalla cessione dell'immobile sul mercato. Con una tutela in più, precisa ancora Sanga: «Il debito è estinto anche se il valore dell'immobile è inferiore a quello del debito residuo». Un ulteriore principio posto come condizione al Governo, a cui se ne aggiungono almeno altri tre.

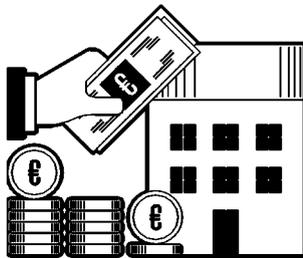
❶ In un'ottica di maggiore trasparenza la clausola di inadempimento è facoltativa e la banca non può obbligare il cittadino a sottoscriverla.

❷ Il consumatore deve essere assistito da un esperto di sua fiducia e su tutta la procedura dovrà vigilare **Bankitalia**.

❸ La valutazione della casa successivamente all'inadempimento dovrà essere effettuata da un perito indipendente nominato da un Tribunale e non più «scelto dalle parti di comune accordo», così come prevede il testo attuale del decreto all'esame del Parlamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



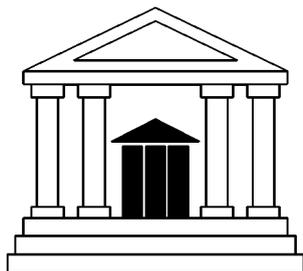
Regole a confronto**I NUMERI****28.672**

Le abitazioni pignorate finite all'asta nel secondo semestre 2015

In calo del 6,7% rispetto al 2014

444.000

Le case vendute nel 2015 in Italia

**COSA ACCADE IN CASO DI MOROSITÀ**

La normativa odierna
(valida dal 1993 per tutti i mutui in corso)

La banca può chiedere il diritto di rimborso del debito dopo sette rate, anche non consecutive, non pagate. Oppure dopo un ritardo superiore a 180 giorni

Si apre un contenzioso tra banca e mutuatario al termine del quale il giudice può decidere di mettere la casa all'asta e, nel frattempo, di stabilire che la liberazione dell'immobile avvenga solo dopo la vendita. Se anche il quarto tentativo fallisce (va deserto) l'esecuzione forzata è dichiarata improcedibile e l'immobile torna al debitore

Il prezzo all'asta viene ribassato da un perito in media del 15% rispetto al valore di mercato ma con punte fino al 55% in caso di vendita al terzo tentativo di vendita

In media la casa viene venduta dopo 7 anni. Se il ricavato della vendita all'asta non è sufficiente ad estinguere il debito, rimane la posizione debitoria con la banca per la differenza

La nuova norma in discussione

(valida solo sui nuovi mutui e solo se questa clausola verrà proposta dalla banca e sottoscritta consensualmente dal mutuatario) *

La casa può essere pignorata e poi venduta dalla banca dopo 18 rate del mutuo non pagate. Inoltre la valutazione deve essere effettuata da un perito nominato dal tribunale e affiancato da un esperto di fiducia del mutuatario. La clausola di inadempimento sui 18 mesi, e non 7 come ipotizzato in precedenza, sarà facoltativa e non si applica ai contratti in essere

Si evita la procedura giudiziaria. La banca quindi espropria direttamente il bene e si occuperà della vendita per rientrare dal credito il prima possibile

Per la valutazione dell'immobile da mettere in vendita è prevista la presenza di un perito del Tribunale e di un esperto di fiducia del mutuatario è volta a garantire che l'immobile non venga "svenduto" rispetto al valore di mercato

La banca può trattenere dalla vendita della casa solo quanto ancora dovuto ed è obbligata a restituire al consumatore l'eventuale eccedenza. In ogni caso il trasferimento del bene immobile alla banca comporta l'estinzione del debito anche se il valore dell'immobile è inferiore a quello del debito residuo

(*) Si tratta di emendamenti alla legge che dovrebbe introdurre in Italia la direttiva europea 2014/17. Potrebbero subire ulteriori modifiche