

L'ANALISI

## Modifiche e disparità

di **Vito Lops**

**G**uaia toccare la casa agli italiani. I politici sanno bene che la ricchezza, 218 mila euro a famiglia, è costituita per larga parte dall'immobile di residenza. Questo spiega

la bagarre sulla "direttiva mutui". Si combatte a suon di modifiche che però rischiano di creare disparità tra "vecchi morosi" e "futuri morosi".

Continua ▶ pagina 7

L'ANALISI

**Vito Lops**

### Si allargano le disparità fra vecchi e nuovi morosi

▶ Continua da pagina 1

**U**na bagarre che probabilmente va al di là dei numeri, considerato che nel secondo semestre del 2015 sono finiti all'asta 28.672 immobili, peraltro in calo del 6,7% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il tutto a fronte di compravendite annue che nel 2015 hanno superato quota 444 mila. È evidente l'utilizzo strumentale ed elettorale della questione. Basti pensare che uno dei punti più contesi della direttiva è il fatto che, in caso di morosità, le banche possano espropriare direttamente il bene senza passare dalla via giudiziale. Peccato però che sullo stesso punto nessuno in Parlamento si è sognato di fare una battaglia ideologica la scorsa estate quando è stato approvato il provvedimento sulla riforma del diritto fallimentare che difatti ha già introdotto questo principio prevedendo nell'ordinamento italiano la possibilità che le banche subentrino nelle proprietà. Da agosto gli istituti di credito possono infatti chiedere l'assegnazione dell'immobile senza dover

ricorrere a società terze per partecipare alle aste come accadeva. Al netto delle ipocrisie e dell'utilizzo strumentale del tema casa va poi detto che la proposta di ieri di modifica del testo della direttiva rischia di creare molta confusione nel trattamento tra "vecchi morosi" (quelli agganciati ai mutui in essere) e "nuovi morosi" (quelli che stipuleranno i mutui in futuro che includano la nuova clausola). Rischiando di creare disparità anche tra gli altri Paesi europei che adotteranno la direttiva senza modifiche (fermandosi alle sette rate). Questo perché l'ultima modifica vuole ampliare da sette a 18 rate il "bonus" a vantaggio del debitore prima che la banca possa - senza passare dalla via giudiziale come accade e continuerà ad accadere sui mutui in essere - espropriare l'immobile. C'è un altro punto di forte disparità. A conti fatti i "nuovi morosi" perdono il filtro giudiziale (che in ogni caso, dopo varie lungaggini, porta nella maggior parte dei casi comunque all'esproprio anche per i "vecchi morosi") ma guadagnano, oltre al bonus delle rate da saltare (da sette a 18), anche una maggiore garanzia sul prezzo di vendita. La bozza di modifica prevede infatti la presenza di un perito del Tribunale e di un esperto di fiducia del mutuatario, 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. Ma soprattutto, è anche previsto che 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. Per i morosi della vecchia era invece accade che se l'immobile è venduto a un prezzo più basso del debito residuo, la posizione debitoria con la banca resta aperta. E questa non è una differenza da poco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

