

## Mutui, attenti a non sbagliare bersaglio

**A**lla fine per permettere alle banche di mettere in vendita

di **Antonio Satta**

Stati membri predispongono procedure o misure intese a consentire di otte-

le case dei mutuatari morosi dovranno essere 18 le rate non versate e non solo 7. Governo e Partito Democratico non hanno voluto rischiare di finire nel tritacarne polemico che opposizioni (soprattutto il Movimento 5 Stelle) e associazioni dei consumatori stavano montando sotto lo slogan «La casa non si tocca». Il decreto di recepimento della direttiva europea (n. 17 del 2014) rischiava di tramutarsi in un altro Vietnam, come il decreto che ha portato al salvataggio delle banche Etruria, Marche, Chieti e Ferrara, sacrificando però azionisti e obbligazionisti subordinati. Anche questa, dunque, è una grana in qualche modo scaricata da Bruxelles sul tavolo di Palazzo Chigi e decisamente sottovaluta da governo e maggioranza, almeno per quanto riguarda i suoi effetti mediatici. Probabilmente avrebbe potuto sopire fin da subito le polemiche più dirompenti chiarire fin dall'inizio che il decreto non avrebbe avuto effetto retroattivo, che le norme riguarderanno solo i nuovi contratti e la loro sottoscrizione sarà facoltativa e non obbligatoria. Del resto la direttiva in questione era stata pensata per proteggere i consumatori da eventuali abusi e non per vessarli. I punti chiave su morosità e pignoramenti sono infatti i seguenti:

1. gli Stati membri adottano misure per incoraggiare i creditori a esercitare un ragionevole grado di tolleranza prima di dare avvio a procedure di escussione della garanzia;
2. gli Stati membri possono imporre che, qualora al creditore sia consentito definire e imporre al consumatore oneri derivanti dall'inadempimento, tali oneri non siano superiori a quanto necessario per compensare il creditore dei costi sostenuti a causa dell'inadempimento;
3. gli Stati membri possono consentire ai creditori di imporre oneri aggiuntivi al consumatore in caso di inadempimento. In tal caso gli Stati membri fissano un limite massimo per tali oneri;
4. 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;
5. se il prezzo ottenuto per il bene immobile influisce sull'importo dovuto dal consumatore, gli

nere il miglior prezzo possibile per la vendita del bene immobile in garanzia;

6. se a seguito di una procedura esecutiva rimane un debito residuo, gli Stati membri assicurano che siano poste in essere misure intese a facilitare il rimborso al fine di proteggere i consumatori.

Ora, si può discutere se questi requisiti sono fedelmente rispettati nella formulazione del governo italiano, che recita: «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'ecedenza». E si può discutere sul numero di rate non pagate necessarie a far scattare la cessione del bene a tutela del creditore (sette sono quelle previste dalla normativa già in vigore, la differenza è che ora la banca si deve rivolgere a un giudice, mentre il decreto, nel caso di un accordo preventivo con il debitore, permette di saltare il passaggio in tribunale).

Quello che però non dovrebbe essere messo in discussione è il diritto del creditore a rientrare del prestito e francamente le reazioni al decreto legge, dentro e fuori il Parlamento, qualche dubbio lo giustificano. È evidente che sulla casa bisogna andarci cauti, infatti banche e governo hanno stipulato una convenzione per permettere alle fasce più deboli di sospendere per un anno il pagamento del mutuo in caso, per esempio, di perdita del posto di lavoro. Ma il principio base secondo cui le banche sono aziende e, se prestano dei soldi, devono riaverli indietro e con i giusti interessi, non dovrebbe mai essere messo in discussione, perché quelle stesse aziende prestano i soldi che altri consumatori versano sui propri conti correnti, oppure che spendono acquistando prodotti finanziari venduti dalle banche stesse. E sia i correntisti sia gli investitori devono essere garantiti rispetto ai soldi versati o investiti e devono essere anche loro remunerati con i giusti interessi. In tempi di bail-in, insomma, la salute di una banca non è un problema che riguarda solo i banchieri. (riproduzione riservata)