

# Primo ok alla nuova legge sui mutui

►La Commissione finanze: il pignoramento può scattare soltanto dopo 18 rate non pagate. Esclusa la retroattività ►Possibile trovare un accordo alternativo con la banca se una certa quota del prestito sia già stata rimborsata

## IL PROVVEDIMENTO

**ROMA** Le mani sulla casa solo dopo il mancato pagamento di 18 rate, anche non consecutive. Oppure, in alternativa, l'esproprio e la successiva vendita da parte della banca potrà scattare qualora venga raggiunta una percentuale del mutuo di mancati pagamenti, in base ad una soglia che dovrà essere formalizzata in un secondo momento dal governo. Ecco le principali novità prodotte ieri, con il via libera di Palazzo Chigi, dalle commissioni Finanze della Camera e del Senato sul decreto che recepisce la direttiva Ue in tema di mutui e trasparenza verso i consumatori. Il provvedimento introduce per la prima volta nel sistema la facoltà, per banche e sottoscrittori, di inserire una clausola nei contratti che dispone, in caso di morosità, il passaggio della proprietà dell'immobile direttamente alla banca senza passare dalle lunghe procedure del Tribunale. Tuttavia, con la correzione disegnata ieri, è stata cancellata la contestatissima opzione iniziale che prevedeva l'esproprio dopo solo sette rate non pagate.

Una eventualità che aveva scatenato un inferno politico, peraltro ancora molto vivo, con-

siderato che il testo approvato dalla maggioranza è passato senza l'ok di Lega, Sinistra italiana e Movimento 5 stelle. I correttivi hanno cercato di riequilibrare i rapporti di forza tra banche e clienti e nel testo si punta in maniera chiara anche sull'abolizione della retroattività e sul divieto di inserire la clausola in caso di surroga, insieme al rafforzamento del ruolo di vigilanza di Bankitalia. Nel difendere l'impianto del provvedimento, il ministro dell'Economia Padoan ha sottolineato che in futuro le banche «saranno chiamate ad adottare procedure apposite per i consumatori in difficoltà» e ad «esercitare ragionevole grado di tolleranza prima di avviare le procedure «di pignoramento e le esecuzioni forzate dell'immobile». Ma c'è di più.

Da Via XX Settembre si fa notare che con le norme destinate ad andare in pensione, il debitore inadempiente attualmente vede il suo immobile messo all'asta dal Tribunale, con la conseguenza di forti abbattimenti del prezzo di vendita.

### COSA CAMBIA

Se l'immobile viene venduto ad un prezzo inferiore rispetto al valore del mutuo contratto, la differenza resta a carico del debitore-consumatore, che deve saldare entro sei mesi la banca. Con la riforma, invece, il rischio

che il prezzo di vendita sia inferiore al valore del mutuo se lo accolla la banca, e la vendita estingue comunque il debito. Ed anzi, se resta un residuo attivo, quello spetta al consumatore-debitore secondo il cosiddetto "Patto marciano" che è stato di fatto codificato con il Dlgs.

Non a caso, nella risoluzione approvata ieri in Parlamento, si legge che la banca si deve impegnare «a valorizzare l'immobile al miglior prezzo di realizzo possibile, indipendentemente dall'ammontare del debito residuo». Una ulteriore, voluta, garanzia per chi perde la proprietà. Spiegano fonti vicine al dossier che l'intero impianto della riforma «cerca di assicurare una maggiore tranquillità per il debitore, dal momento che se anche ho un debito di 100, ma la casa vale 80, con il suo passaggio alla banca considero estinto tutto il mio debito».

Resta il dubbio sulla possibilità di contenzioso in caso di dichiarazione di inadempienza non condivisa dalle parti. Mentre è certo che la valutazione della casa, successivamente all'inadempimento, sarà effettuata da un perito indipendente nominato dal tribunale e non più dalle parti, mentre il consumatore dovrà essere assistito da un esperto di sua fiducia.

**Michele Di Branco**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LA CESSIONE DEL BENE DA PARTE DELL'ISTITUTO DI CREDITO ESTINGUE IL DEBITO ANCHE SE LA CIFRA INCASSATA RISULTA INFERIORE**



**Case in vendita**

