

OK DEL PARLAMENTO AI PARERI SUL DECRETO

# Mutui, la casa espropriata venduta al miglior prezzo

Marco Mobili e Giovanni Parente ▶ pagina 7

## Mutui casa, vendita al miglior prezzo

La cessione dell'immobile espropriato comporterà l'estinzione del debito - Padoan: esecuzioni in calo

### Il via libera parlamentare

Sì condizionato di Camera e Senato ai pareri  
Ora spetterà al Governo riscrivere il decreto

### Le ultime novità

Nella cessione del bene l'istituto di credito  
dovrà puntare al massimo realizzo

#### L'ALTERNATIVA

Secondo le indicazioni di Palazzo Madama la morosità potrà essere calcolata in base alle 18 rate non pagate o sulla quota del debito

**Marco Mobili**  
**Giovanni Parente**  
ROMA

■ L'inadempimento per mancato pagamento del mutuo potrà scattare se la morosità è pari all'equivalente di 18 rate mensili o in relazione a una percentuale del finanziamento per la casa. Non solo. Nella vendita diretta dell'immobile del mutuatario inadempiente, la banca dovrà valorizzare il bene al miglior prezzo possibile, a prescindere dal debito residuo. Sono le due principali novità introdotte nei pareri delle commissioni Finanze al decreto mutui, rispettivamente dalla relatrice al Senato, Lucrezia Ricchiuti (Pd), e dal relatore alla Camera, Giovanni Sanga (Pd). Pareri che ieri hanno ottenuto il via libera condizionato in vista dell'emanazione finale del decreto attuativo della direttiva 17/2014/Ue. Ma non senza le proteste delle opposizioni, in particolare del Movimento 5 Stelle nella mattinata di ieri con un sit-in davanti al portone di Palazzo Chigi ha chiesto nuova-

mente al Governo il ritiro del provvedimento. Poi nel primo pomeriggio, al termine della votazione, il deputato pentastellato Alessio Villarosa ha accusato la maggioranza di essere «dittatoriale» quando si parla di casa degli italiani e denunciato una «discussione inesistente» da parte dell'Esecutivo.

Dal canto suo, il Governo ha comunque già dato la sua ampia disponibilità a recepire le condizioni poste dalle due Camere per il via libera al decreto mutui. A Montecitorio, il viceministro dell'Economia Enrico Morando, secondo quanto riportato da Sanga, ha sottolineato che «il parere proposto dalla commissione rafforza lo schema di Dlgs». In contemporanea il ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan, nel question time in Aula ha ricordato che «il trasferimento del bene comporta l'estinzione totale del debito anche se il valore è inferiore al debito residuo mentre il consumatore ha diritto ad ottenere la differenza se questo valore è superiore al debito». Lo schema, ha concluso il ministro, «prevede quindi un patto marciano, non certo un patto commissorio che è vietato dal Codice civile». Sulle sofferenze dei mutuari, Padoan ha precisato che negli ultimi tre anni le esecuzioni immobiliari

giudiziarie derivanti dal mancato pagamento delle rate dei finanziamenti per le case si sono ridotte. Citando i dati del ministero della Giustizia «sono stati 71.535 i procedimenti nel 2013, 68.400 nel 2014 e 55.867 nel 2015».

Tornando ai contenuti dei pareri, la principale novità arriva dalla Camera che punta a impegnare la banca «a valorizzare l'immobile al miglior prezzo di realizzo possibile». E questo, come spiega il relatore Sanga, «indipendentemente dall'ammontare del debito residuo». Mentre il Senato rimette al Governo la possibilità di definire l'inadempimento in seguito alle 18 rate mensili non versate o in alternativa in percentuale al mutuo. Secondo le indicazioni della relatrice, le due ipotesi dovrebbero essere alternative e l'eventuale quota dovrà essere definita con un decreto ministeriale. Nel complesso si confer-



mano le anticipazioni degli ultimi giorni, come la richiesta al Governo di tutelare il mutuatario sia con un'adeguata informazione sugli effetti della nuova clausola al momento della sottoscrizione sia lasciandogli l'ultima parola sulla cessione dell'immobile senza passare dall'asta giudiziaria. Nessuna possibilità di equivoco sull'applicazione retroattiva delle nuove regole, che dovranno - secondo le indicazioni parlamentari - riguardare i contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo.

Tuttavia, la procedura che sembra delinearsi dai pareri parlamentari lascia aperta una serie di questioni giuridiche. A cominciare dal «terzo creditore», ossia con la vendita diretta della casa da parte della banca in caso di morosità gli eventuali altri creditori del mutuatario si troverebbero su un piano inferiore rispetto all'istituto di credito per far valere le proprie pretese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le modifiche richieste



### RATE O PERCENTUALE

Il governo dovrà disciplinare l'eventuale inadempimento del consumatore solo per i "mancati" e non per i "ritardati" versamenti. Questo comporta che la morosità per inadempimento scatterà solo dopo 18 rate non pagate e non per le 7 mensilità di cui si era inizialmente parlato. Tuttavia il Senato ha posto come possibile alternativa di definire l'inadempimento «in percentuale del mutuo»



### RETROATTIVITÀ

Per evitare ogni possibile applicazione retroattiva della nuova procedura, il Governo dovrà anche sopprimere le parole "o successivamente" dalla riscrittura dell'articolo del testo unico bancario. Le norme si applicheranno così soltanto ai mutui sottoscritti dopo l'entrata in vigore del Dlgs. Nessuno spazio di applicazione della clausola di inadempimento ai contratti di surroga



### IL CONTRATTO

Secondo lo schema di parere della commissione Finanze della Camera, la banca non potrà «condizionare l'erogazione del mutuo all'inserimento nel contratto di credito» della stessa clausola di inadempimento. Dal canto suo, il consumatore dovrà essere assistito da un consulente per poter valutare la convenienza o meno a sottoscrivere la clausola



### LA PERIZIA

La stima del valore dell'immobile che dovrà "passare" da chi ha acceso il mutuo alla banca, nel caso in cui non abbia versato almeno 18 rate, dovrà essere eseguita da un perito. Nello schema di parere predisposto dal relatore alla Camera viene chiesto al Governo di assicurarne «l'indipendenza». Per questo la nomina andrà attribuita al Presidente del Tribunale



### I PATTI

Nessuna deroga al divieto di patto commissorio, vietato dall'articolo 2744 del Codice civile. Quindi resta nullo ogni patto con il quale si conviene che «in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore». Si chiede al Governo di esplicitare la possibilità di ricorrere al «patto marciano»



### IL MIGLIOR PREZZO

In caso di vendita, nel parere approvato alla Camera è stato aggiunto un passaggio che impegna le banche «a valorizzare l'immobile al miglior prezzo di realizzo possibile, indipendentemente dall'ammontare del debito residuo». L'importo incassato dalla banca estingue il debito e resta «il diritto del consumatore all'eccedenza» qualora il prezzo di vendita fosse più alto