

## COVER STORY

## FINANZIAMENTI PER LA CASA

# Quando non si può più pagare

La soluzione giudiziaria non necessariamente garantisce di più il mutuatario in caso di inadempimento

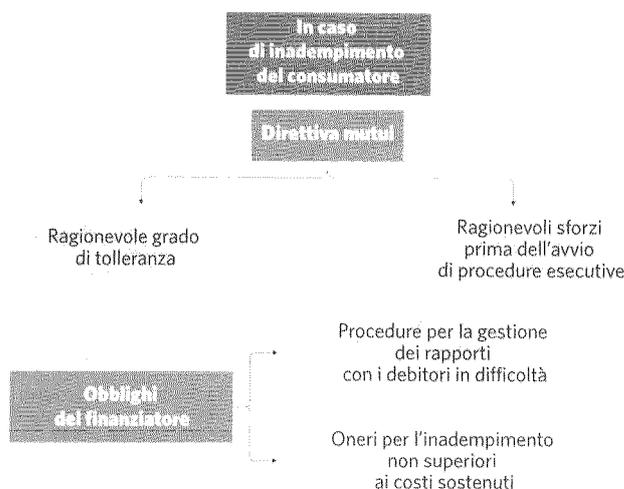
Antonio Criscione

Le regole varate a fine settembre da Bankitalia e recentemente approdate in Gazzetta Ufficiale sulla trasparenza precontrattuale dei mutui (si veda Plus24 della scorsa settimana), riporta anche le indicazioni della direttiva europea sui mutui in caso di inadempimento del mutuatario.

Si ricorda infatti che in caso di nuovi mutui è prevista la possibilità di sottoscrivere il cosiddetto "patto marciano", che mette le banche in condizione di vendere l'immobile anche senza passare per il tribunale e per una procedura esecutiva. Il clamore mediatico che ha accompagnato la notizia ha portato a trascurare i possibili effetti positivi per il mutuatario di questa procedura (segnalati però a suo tempo da Plus24).

Innanzitutto sono previste alcuni "limiti" alla stipula di questa clausola. Innanzitutto essa può essere inserita solo in sede di stipula del contratto: non deve trattarsi di surroga; non può essere inserita in sede di rinegoziazione di mutui già in essere alla data di entrata in vigore del Dlgs 72/2016 (che ha recepito la direttiva mutui). Inoltre l'introduzione di questa clausola non può condizionare la concessione del credito. Questo è un argomento un po' delicato, perché una banca non è tenuta a erogare un mutuo, perché re-

## Fase patologica del rapporto



sta sempre una sua scelta imprenditoriale quella di farlo. Quindi un cliente interessato può difficilmente resistere a una "implicita" pressione in questo senso. Tutto sommato però dati i vantaggi di questa procedura, potrebbe essere anche sensato aderirvi. Inoltre la clausola può essere attivata solo in caso di mancato pagamento di almeno 18 rate mensili. In caso di rate con diversa periodicità va calcolato un numero di rate corrispondente allo stesso periodo di tempo: se la rata è semestrale la procedura scatta dopo tre mancati pagamenti.

Inoltre la norma prevede che l'immobile debba essere stimato dopo l'inadempimento e a farlo debba essere un perito nominato dalle parti o, in caso di mancato accordo, dall'autorità giudiziaria. Inoltre la banca in queste situazioni deve attuare

una procedura di consulenza al consumatore che è obbligatoria e gratuita per quest'ultimo.

Il vantaggio di questa clausola è innanzitutto che il periodo di inadempimento perché la banca si possa attivare è di 18 mesi anziché sette, come previste dalle regole ordinarie sul credito fondiario. Inoltre l'effetto è che una volta venduto l'immobile il debito con la banca, qualsiasi sia il prezzo a cui avviene la vendita, è estinto completamente. E se c'è un'eccedenza rispetto a quanto ancora dovuto, la banca deve darla al cliente.

Ma cosa succede se valgono, in alternativa, le regole sul credito fondiario? Bisogna pensare che nella vendita all'asta di un immobile il valore non si recupera per intero. Secondo Rocco Del Paradiso, amministratore delegato Tecnocasa Advi-

sory Group: «Ad oggi purtroppo non esiste una raccolta a livello unitario delle informazioni relative ai prezzi di aggiudicazione di immobili in asta da confrontare con i valori di vendita a libero mercato per tipologie similari. In termini generali possiamo così sintetizzare: Per immobili residenziali di pregio o siti in zone centrali di città principali o comunque immobili aventi un buona commerciabilità, il divario è pressoché inesistente o comunque non apprezzabile; per immobili residenziali in zone periferiche, in città secondarie o piccoli centri, lo sconto in media si aggira sul 30%; per immobili industriali, lo sconto può arrivare anche al 50%». Quindi è piuttosto probabile che in caso di vendita dell'immobile, il debito non sarà estinto e la banca potrà aggredire altri beni del cliente. Senza contare i costi della procedura giudiziale.

In ogni caso le istruzioni della Banca d'Italia prevedono, per le banche, delle procedure per la gestione dei rapporti con debitori in difficoltà e l'obbligo di richiedere oneri per l'inadempimento non superiori ai costi sostenuti. Sono le stesse regole della direttiva mutui a prevedere infatti "ragionevoli sforzi prima dell'avvio di procedure esecutive" e un ragionevole grado di tolleranza. Le banche italiane, attraverso l'Abi, ricordano che da noi procedure di dialogo con i clienti ci sono già e che in caso di collaborazione si preferisce non arrivare alla via giudiziale. Alcune volte i clienti potrebbero puntare su queste ultime per sperare una dilazione senza fine del rilascio dell'immobile. I tempi però dei tribunali in Italia si stanno accorciando e quindi questo potrebbe rivelarsi un calcolo sbagliato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA