

MUTUI NON PAGATI

Arriva lo scippo della casa

Con le nuove norme Ue le banche potranno rifarsi sui debitori senza passare dal tribunale. Ma lo Stato continua a non saldare i conti: le imprese aspettano 70 miliardi

■ Attenzione, è in arrivo una nuova fregatura targata Bruxelles. Grazie a una normativa europea che sta per diventare legge le banche potranno recuperare - con grande velocità - le garanzie su un credito, cioè diventare proprietarie della vostra casa se non pagate il mutuo. Senza bisogno di passare dal tribunale.

De Francesco a pagina 3

La legge sui mutui non pagati: le banche si prendono le case

In arrivo la nuova normativa Ue, gli istituti non dovranno più passare dal tribunale in caso di debitori morosi. L'immobile del finanziamento sarà usato per rientrare del credito

IL PATTO COMMISSORIO
Per il codice civile il bene in pegno non può andare al creditore

il caso

di **Gian Maria De Francesco**
Roma

Il diritto fallimentare sarà solo un vecchio ricordo. Grazie a una normativa europea che sta per diventare legge le banche potranno recuperare velocemente le garanzie su un credito, cioè diventare proprietarie della vostra casa se non pagate il mutuo.

La storia merita di essere raccontata. In commissione Finanze alla Camera è infatti arrivata la bozza di decreto legislativo che recepisce la direttiva Ue 17 del 2014 (*Mortgage*

Credit Directive, cioè «direttiva sul credito ipotecario»), una norma da approvare entro il 21 marzo 2016. L'articolo 28 del testo approvato a Bruxelles afferma che «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». Che cosa significa? Il provvedimento comunitario, emanato per tutelare i consumatori, stabilisce che, se non si riescono a rimborsare le rate di un finanziamento finalizzato ad acquisire un bene che viene posto a garanzia, si può trasferire quel determinato bene al nostro creditore, cioè alla banca o all'intermediario. Una volta venduto, il debitore potrà ottenere indietro l'eccedenza tra il

prezzo di vendita e l'ammontare del debito non rimborsato.

La bozza di decreto legislativo, però, compie un passo ulteriore rispetto alla normativa europea e prevede che «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'eccedenza». Quel «successivamente» è un po' controverso: la nuova normativa varrà per i contratti stipulati dal 21 marzo in poi, ma proprio quell'avverbio sembra lasciare spazio di manovra a una modifica dei contratti di finanziamento in essere.

A prima vista, comunque, la direttiva europea sembra porre problemi di costituzionalità. L'articolo 2744 del Codice Civile sancisce il «divieto del patto commissorio», ossia che in caso di inadempimento del credito il bene dato in pegno non può passare nella disponibilità o proprietà del creditore. Tant'è vero che, quando un mutuatario non rispetta per 7 volte la scadenza delle rate come stabilito dal testo unico bancario, la banca che eroga il mutuo si rivolge al Tribunale per avviare la procedura esecutiva: la casa viene messa all'asta e l'eventuale eccedenza, una volta venduta, retrocessa al debitore. Questa specificità italiana non è comune ad altri Paesi europei e la Cassazione, in passato, ha dato soddisfazione a creditori esteri di clienti italiani.

Il decreto, se passasse così com'è, sarebbe un sostanzioso aiuto per il settore bancario gravato da 201 miliardi di sofferenze delle quali 64 miliardi a imprese di costruzioni o immobiliari e 15 miliardi di mutui ipotecari alle famiglie consumatrici. Con una clausola ad hoc si salterebbe il passaggio in Tribunale che allunga i tempi per l'escussione della garanzia. «Il governo non riesce ad accelerare i tempi della giustizia civile e, per questo motivo, elimina le garanzie offerte dal sistema giudiziario», ha commentato il deputato di Alternativa Libera, Marco Baldassarre. Per Renzi e Padoan un'altra gatta da pelare.

I numeri

201 miliardi

Le sofferenze totali del settore bancario in Italia: la nuova legge, se passasse così com'è, sarebbe di grande impatto

64 miliardi

È il totale dei crediti in sofferenza che derivano da imprese di costruzioni o del settore immobiliare

15 miliardi

È il totale dei mutui ipotecari concessi alle famiglie dagli istituti di credito che non vengono rimborsati