

Mutui casa, la tutela raddoppia

Al debitore informazioni sulla clausola di morosità e decisione sulla vendita

Rush finale in Parlamento

Oggi le commissioni Finanze votano i pareri al decreto che recepisce le regole europee

A PALAZZO MADAMA

Al Senato la maggioranza chiede al Governo di mettere nero su bianco che le nuove regole valgono solo per i contratti futuri

Marco Mobili
Giovani Parente

ROMA

■ Tutele ancora più ampie sui mutui. A proporle sono deputati e senatori della maggioranza, che oggi voteranno i pareri sul decreto di recepimento della direttiva Ue 2014/17. Mentre alla Camera le opposizioni, e in particolare il Movimento 5 Stelle, hanno continuato a chiedere al Governo il ritiro del provvedimento, a Palazzo Madama sono stati presentati più pareri di minoranza. In particolare quello dei senatori pentastellati finisce con il condividere alcune delle condizioni poste dalla maggioranza. Rispetto ai vincoli indicati dalla commissione Finanze di Montecitorio (si veda Il Sole 24 Ore di ieri), la relatrice Lucrezia Ricchiuti (Pd) condiziona il parere favorevole al decreto legislativo, tra l'altro, all'inserimento di una precisa disposizione che «stabilisca con chiarezza» l'applicabilità delle nuove norme «ai contratti sottoscritti dopo la data di entrata in vigore». A maggior tutela del consumatore-proprietario, il Governo dovrà specificare le modalità e soprattutto la natura dell'atto con il quale si realizza la vendita diretta della casa da parte della banca o dei proventi realizzati. Come spiega Ricchiuti, «i diversi istituti giuridici (cessione del cespite, mandato irrevocabile a vendere eccetera) hanno effetti differenti dal punto di vista fiscale e della tutela dei terzi creditori».

Per rafforzare le garanzie, il parere messo a punto dal relatore alla Camera, Giovanni Sanga (Pd), prevede un'assicurazione in più per il mutuatario in difficoltà economica: «In caso di ina-

dempimento, il trasferimento dell'immobile oggetto della garanzia avviene mediante separato atto di disposizione del bene stesso da parte del debitore». In sostanza, se il Governo recepirà anche questa condizione, l'ultima parola sulla vendita senza passare dall'asta giudiziaria spetterà comunque al cittadino. Quest'ultimo resterà così parte attiva fino al termine dell'iter. Una tutela "finale" che si va ad aggiungere alla traduzione in norma del patto marciano, secondo cui l'istituto di credito nel caso di vendita diretta dell'immobile dovrà restituire al cliente la parte eccedente del debito residuo. Non solo. Con la vendita dell'immobile, qualunque sarà l'importo ricavato dalla banca, l'esposizione verrà sempre azzerata. Particolare rilievo, poi, alla trasparenza del contratto. Secondo il parere elaborato da Sanga, il cliente dovrà essere «pienamente avvertito e consapevole del contenuto dell'accordo» e dei suoi possibili esiti, «evitando in tal modo squilibri o asimmetrie informative tra le parti».

Sia Camera che Senato pongono tra le condizioni irrinunciabili la definizione dell'inadempimento nelle 18 rate non versate da non confondere con i ritardati pagamenti che il Testo unico bancario (Tub) configura in 7 tranches "saltate". A Palazzo Madama, però, si chiede una precisazione in più: la morosità delle 18 rate dovrà riguardare esclusivamente la cadenza mensile, escludendo qualsiasi dubbio su una possibile applicazione ai mutui con cadenza trimestrale, semestrale o annuale. Inoltre si chiede all'Esecutivo di rafforzare la vigilanza della Banca d'Italia disciplinando soprattutto i «casi di particolare debolezza dei soggetti contraenti (coniugi assegnatari di immobili e successive separazioni)».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Patto marciano

● Nel patto marciano, fino ad oggi individuato solo dalla giurisprudenza (in particolare dalla sentenza 10986/2013 della Cassazione) e non ancora disciplinato da una norma di legge, non sussiste sproporzione tra l'entità del debito e il valore del bene dato in garanzia; si procede alla stima del bene oggetto di garanzia e si prevede l'obbligo per il creditore di restituire al debitore l'importo eccedente l'entità del credito. Si tratta, quindi, di una fattispecie diversa dal patto commissorio, che è vietato dall'articolo 2744 del Codice civile e si traduce in uno svantaggio per il debitore.

