

Continuano le proteste dei consumatori

Mutui: l'esproprio casa resta, con lo sconto

Il governo costretto a cambiare le regole per i debitori inadempienti: immobili alle banche dopo 18 rate pagate in ritardo

Si passa da 7 a 18 mesi

Mutui casa non pagati Il governo fa lo sconto ma l'esproprio rimane

di **FRANCESCO DE DOMINICIS**

La stavano facendo talmente sporca che alla fine hanno dovuto fare un passetto indietro. Niente di clamoroso, in ogni caso: perché lo scippo delle case, grazie alle norme sugli espropri facili, resta ed è l'ennesima leggina gradita ai piani alti delle banche italiane. Cambiano i tempi:

nella versione uscita da palazzo Chigi il 21 gennaio scorso, lo scippo scattava dopo sette rate non pagate, adesso, dopo la bagarre di questi due giorni alla Camera, si dovrebbe passare a 18 rate. Solo dopo 18 rate, dunque, e non più appena sette, la banca potrà impossessarsi dell'immobile finanziato, venderlo senza passare dal giudice per le complesse procedure legate all'ipoteca e, se avanza qualcosa, restituire la differenza al cliente moroso.

La correzione arriverà formalmente nelle prossime settimane, quando il testo del provvedimento tornerà a palazzo Chigi. Per ora, bisogna accontentarsi di un parere della commissione Finanze di Montecitorio. Dove i deputati Pd e i rappresentanti del governo hanno concordato il sostanziale emendamento. «Non solo la direttiva nasce per aumentare il livello di protezione del consumatore, ma lo schema di decreto che ci accingevamo a portare in Commissione, se i 5 Stelle non ce lo avessero impedito, prevedeva ulteriori garanzie per gli utenti» affermano i deputati della commissione Finanze. Le nuove regole si riferiranno ai nuovi mutui e non interes-

seranno neppure le surrogate verso un nuovo contratto. Altro aspetto critico è quello legato alla clausola di inadempimento che (sulla carta) è facoltativa: la banca non potrà imporla al sottoscrittore di mutuo. Ma è facile immaginare come gli addetti commerciali degli istituti possano esercitare «pressioni» sui clienti che entrano in uno sportello per avere un finanziamento. Del resto, da anni le polizze assicurative vengono vendute «spiegando» che facilitano l'iter di concessione del mutuo immobiliare. C'è chi la chiama *moral suasion*, per evitare l'espressione «trappola commerciale».

L'unica novità di peso, pertanto, resta l'allungamento del periodo di morosità al termine del quale l'immobile - sulla base del cosiddetto patto marciano - passa nella disponibilità del soggetto che ha prestato denaro, quindi della banca. Secondo le associazioni dei consumatori, tuttavia, lo sforzo dell'esecutivo è insufficiente «specie in un momento di disoccupazione e di crisi come questo. Quello che va lasciato è il filtro del giudice, per evitare che il consumatore sia in balia delle banche» spiega l'avvocato Stefano Cherti, consulente dell'Unione nazionale consumatori. «Apprezziamo, invece, il chiarimento che non si tratta di un generico inadempimento, ma di un mancato pagamento delle rate. Un passo avanti, anche se troppo piccolo» dice ancora Cherti. La protesta in Parlamento prosegue e ieri una rappresentanza del Movi-

mento 5 Stelle è andata sotto la sede del ministero dell'Economia, a Roma. In serata, una delegazione pentastellata è stata ricevuta dal sottosegretario, Pier Paolo Baretta. Un incontro inutile al termine del quale Baretta ha detto che la questione va affrontata in Parlamento; per undici deputati, frattanto, è arrivata la sospensione dopo il caos di mercoledì. Toni accesi anche da parte dei deputati di Alternativa Libera, convinti che, di là dalla correzione, il decreto del governo non rispetti la direttiva europea recepita visto che le norme Ue sono volte a dare maggiori tutele ai consumatori.

Resta qualche dubbio squisitamente politico. E cioè che la norma sulle «sette rate», ora diventate 18, sia stata strumentalizzata a soli fini di propaganda elettorale, in vista delle imminenti elezioni amministrative. La scorsa estate, il governo - senza polemiche - è intervenuto sempre sul tema dei mutui con ritocchi al diritto fallimentare. Palazzo Chigi ha riformato le aste immobiliari, con l'obiettivo di accorciare i tempi (oggi servono 8-9 anni). Già in quella circostanza era stato previsto il «passaggio di proprietà» veloce dal cliente alla banca:



gli istituti di credito possono chiedere l'assegnazione dell'immobile senza dover ricorrere a società terze per partecipare alle aste come accadeva fino al luglio scorso. Inoltre le norme in vigore da agosto consentono di fare offerte alle aste immobiliari fino al 25% in meno rispetto alla base d'asta con la finalità di far scendere l'abnorme numero (circa l'80%) di aste che vanno deserte. E per evitare il rischio di valutazioni troppo elevate il compenso del perito nominato dal tribunale non è più legato al valore dell'immobile. Tutto questo, col silenzio del Parlamento.

twitter@DeDominicisF

© RIPRODUZIONE RISERVATA

III I PUNTI

LA PRIMA VERSIONE

Il 21 gennaio il governo ha varato un decreto legislativo per recepire una direttiva Ue; con quel testo, è stato approvato il cosiddetto «esproprio facile delle case» la cui proprietà passa dal cliente alla banca dopo un determinato periodo di morosità.

IL PASSO INDIETRO

Dopo le proteste in Parlamento, il governo ha promesso modifiche: diventano 18 (e non più 7) le rate non pagate che fanno scattare il trasferimento della proprietà di una casa all'istituto di credito che può procedere alla vendita senza passare dal giudice per l'ipoteca.

I DUBBI DEI CONSUMATORI

Per l'Unione nazionale consumatori «l'allungamento da 7 a 18 rate è un passo in avanti, ma insufficiente; serve comunque il filtro dei giudici».

IL PRECEDENTE

La scorsa estate, senza polemiche, il governo ha introdotto nuove regole sulle aste fallimentari che già prevedevano il passaggio della proprietà alle banche delle case in caso di morosità.