

## Le nuove regole

# Salvare casa

## Due strade per le rate del mutuo non pagate possibile scegliere se accettare le clausole

### L'esproprio può scattare in giudizio dopo 7 mancati versamenti o direttamente con l'istituto di credito quando diventano 18

MARCO FROJO

NEL CAMPO dei mutui è in arrivo una piccola rivoluzione. La novità è di natura contrattuale e riguarda tutti coloro che non riescono a pagare le rate, un esercito di persone di cui la crisi ha ingrossato le file: secondo gli ultimi dati raccolti dalla società specializzata Crif, il tasso di default sui mutui è oggi pari all'1,7%, un valore in calo rispetto picco del 2% fatto segnare nel 2013 ma comunque superiore all'1,6% di quattro anni fa e all'1% del periodo pre-crisi.

#### Le nuove regole

Il Consiglio dei Ministri ha di recente approvato un decreto legislativo che consente di inserire nei contratti di mutuo una clausola che prevede che la banca possa procedere alla vendita diretta dell'immobile dopo il mancato pagamento di 18 rate. L'attuale normativa, che continuerà a essere quella di riferimento nel caso in cui il consumatore decida di non accettare la nuova clausola, stabilisce invece che il pignoramento scatti dopo sette rate non pagate e che il procedimento passi necessariamente attraverso un giudice e una vendita all'asta, con tutte le

#### diventino operative manca un provvedimento di Bankitalia

lentezze ma anche tutte le garanzie connesse. In presenza della nuova clausola, dunque, tutta la procedura sarà gestita internamente dagli istituti di credito. Il mutuatario può contare su un altro vantaggio, oltre all'allungamento del periodo prima che scatti il pignoramento: nel caso in cui il ricavato dalla vendita del suo immobile non sia sufficiente a coprire interamente il debito residuo, la banca provvederà ad "abbuonarglielo" (nel caso in cui invece avanzi qualcosa l'istituto di credito dovrà corrisponderglielo). In precedenza, se il ricavato dell'esecuzione immobiliare era inferiore al debito residuo, il mutuatario rimaneva debitore della banca per l'importo mancante.

#### Pro e contro

Per parte loro, le banche hanno il vantaggio di gestire direttamente le esecuzioni immobiliari e, anche se il pignoramento scatta dopo un periodo più lungo (18 mesi invece che 7), è altamente probabile che il recupero del credito sia molto più veloce, oltre che certo. La nuova norma prevede anche che il mutuatario, soprattutto se debole o in stato di bisogno, sia affiancato da un consulente

che avrà il compito di illustrargli i pro e i contro della clausola sul pignoramento. Inoltre, la clausola non può essere applicata a mutui stipulati in surrogazione di uno precedente.

#### L'ultimo passaggio

Prima che il decreto legislativo entri in vigore manca però ancora un passaggio molto importante, il provvedimento attuativo di Banca d'Italia, sulla cui tempistica non vi è, ad oggi,

alcuna indicazione. «Gli elementi che necessitano di chiarimento da parte di Bankitalia sono numerosi - afferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline - A

partire dalla figura del consulente che deve affiancare il consumatore in sede di stipula. Che profilo deve avere? Chi gli darà l'incarico, il consumatore o la banca in palese con-

flitto di interessi? Sono tutte domande che necessitano di una risposta perché, leggendo nel decreto legislativo, sembra essere una figura molto fumosa». Altri importantissimi det-

**IL PERCORSO**  
Perché le norme



tagli da definire riguardano gli eventuali interventi del Fondo di garanzia per la prima casa o delle polizze assicurative.

Se il Fondo o la compagnia assicurativa subentrano nel

pagamento delle rate, si arrestita il conteggio dei mancati pagamenti o no? Al momento la risposta non è chiara. E solo Bankitalia potrà darla. L'altra incognita - ma qui via Nazionale non c'entra se non nel suo ruolo di vigilanza - è se il mutuatario sarà "costretto" dagli istituti a firmare la clausola sul pignoramento. Potrebbe infatti anche accadere che il finanziamento venga erogato solo se la clausola, che è facoltativa (nel caso in cui non sia presente continueranno a valere le regole attuali, ovvero pignoramento tramite il tribunale dopo 7 rate saltate), sarà inserita nel contratto di mutuo.

### Chi ci guadagna

«La nuova normativa presenta alcuni aspetti che favoriscono il consumatore e altri che sono a favore delle banche - prosegue Anedda - Per darne un giudizio complessivo bisogna senza dubbio aspettare il provvedimento attuativo di Bankitalia». Quello che l'esperto di *MutuiOnline* si attende è che le banche offrano condizioni migliori rispetto a quanto avviene oggi. «In Italia gli spread sono superiori rispetto agli altri grandi Paesi europei e gli istituti di credito hanno spesso giustificato questa differenza con i maggiori costi connessi

### LA TUTELA

**Le novità non hanno effetto retroattivo e non valgono per le surroghe**

con il recupero dei crediti in Italia - spiega Anedda - Adesso che questo problema è superato, non ci dovrebbero essere più ostacoli a una discesa degli spread. Le banche, per esempio, potrebbero formulare un'offerta più conveniente a chi accetta la nuova clausola e mantenere invece le condizio-

ni attuali a chi la rifiuta e preferisce avere la garanzia di una esecuzione immobiliare gestita dal tribunale».

### Decreto banche

Martedì scorso sono infine arrivate alcune novità in fatto di espropri anche per chi ha un'impresa, anche se questa normativa non ha nulla a che vedere con i mutui per l'acquisto della casa da parte di un privato. Il decreto legge sulle banche varato dal governo prevede che gli istituti di credito possano prendersi l'immobile dato in garanzia dall'imprenditore in caso di rate non pagate sui mutui. Nel caso di pagamenti mensili, spiega la relazione illustrativa, c'è inadempimento «quando il mancato pagamento si protrae per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive»; ovvero dopo sei mesi dalla scadenza "di una sola rata" nel caso di ratei superiori al mese. Vengono esclusi gli immobili che vengono usati come abitazione principale dal proprietario, dal coniuge o da parenti e affini entro il terzo grado. Si tratta comunque sempre di un accordo tra privati, dunque non scatta automaticamente per i contratti in essere, che però possono essere modificati integrando questa specifica clausola.

### CHE COSA PREVEDE IL DECRETO LEGISLATIVO

La banca potrà pignorare la casa dopo 18 rate non pagate del mutuo, anche non consecutive, e senza passare dall'asta giudiziaria. Vale solo per i mutui di nuova sottoscrizione

### A QUALI MUTUI VENGONO APPLICATE LE NUOVE REGOLE

Le nuove regole si applicheranno esclusivamente ai contratti di mutuo stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo che recepisce la direttiva comunitaria 2014/17/UE. **Nessuna applicazione retroattiva**, così come era stato richiesto dai pareri parlamentari, neanche nel caso in cui il nuovo mutuo sia frutto della surroga di uno precedente

### QUALI SONO I VANTAGGI PER LE BANCHE

Gli istituti di credito possono contare su un **recupero del credito più veloce e certo**, in quanto sono loro stessi a occuparsi della vendita dell'immobile pignorato. La vendita scatta sì dopo 18 rate e non dopo 7 come avviene ora ma le procedure del Tribunale sono molto più lente e inoltre, già ora, le banche tentano di trovare soluzioni conciliatorie con il cliente, allungando molto spesso il periodo delle 7 rate

### A QUALI TUTELE HA DIRITTO IL MUTUATARIO

**Il consumatore dovrà essere assistito da un consulente per poter valutare appieno la convenienza a stipulare la clausola di inadempimento.**

Inoltre Bankitalia, nelle disposizioni attuative, dovrà avere particolare riguardo ai casi di eventuale stato di bisogno o di debolezza del consumatore, oltre agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore

### LE ALTERNATIVE

Banca e acquirente dell'immobile possono concordare espressamente nella stipula del mutuo che, in caso di mancato pagamento di 18 rate, si possa procedere direttamente alla vendita del bene senza passare dall'asta immobiliare in Tribunale (l'operazione sarà gestita dallo stesso istituto di credito). **Il consumatore ha la facoltà di rifiutare la nuova clausola e proseguire con la normativa vigente:** dopo sette rate non pagate la banca può chiedere l'esecuzione immobiliare; il Tribunale procederà quindi a una vendita all'asta

### QUALI SONO GLI OBBLIGHI DELLA BANCA

**L'istituto di credito deve fornire al consumatore informazioni precontrattuali dettagliate**

su un Prospetto informativo europeo standardizzato (Pies), spiegazioni adeguate prima della conclusione del contratto di credito e chiarimenti in ordine al calcolo del tasso annuo effettivo globale (Taeg)

### **QUALI SONO I VANTAGGI PER IL MUTUATARIO**

Per chi inserirà espressamente la clausola di inadempimento nel contratto di mutuo ci sono due vantaggi. In primo luogo, **la vendita diretta della casa da parte della banca senza passare dal Tribunale comporterà l'estinzione dell'intero debito anche se il "ricavato" dalla cessione è inferiore al debito residuo.** Qualora il valore dell'immobile o i proventi dalla vendita siano invece superiori al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza. In secondo luogo **si allunga - da 7 a 18 rate - il periodo prima che scatti il pignoramento**



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.