

2 marzo 2016 8:00

ITALIA: Mutui, casa alle banche con sette rate saltate. Mef: vantaggi per consumatori

Il governo nel recepire la direttiva europea in materia di credito assistito da ipoteca ha fatto la scelta di introdurre elementi a tutela dei consumatori che non erano imposti dalla direttiva. E' quanto fanno notare fonti del Mef in merito allo schema di decreto legislativo di recepimento della Direttiva 2014/17/UE, approvato dal Cdm, il 20 gennaio 2016, e trasmesso alle Commissioni parlamentari competenti di Camera e Senato per l'espressione del relativo parere. La Direttiva indica 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". In sede di recepimento della Direttiva, lo schema di decreto legislativo contiene la disposizione secondo cui "le parti del contratto 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. Il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo con una perizia successiva all'inadempimento secondo quanto previsto all'articolo 120-duodecies". Il fatto di prevedere la restituzione al consumatore dell'eventuale eccedenza e che il bene oggetto della garanzia debba essere stimato da un perito scelto di comune accordo tra le parti non è scontato - fanno notare le stesse fonti - e non è imposto dalla Direttiva ma è una scelta nazionale e fa rientrare questa disposizione nella tipologia di patto consentito dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione a legislazione vigente (cosiddetto patto marciano). La Cassazione ha invece vietato il cosiddetto patto commissorio con il quale creditore e debitore convengono che, in caso di mancato pagamento, il bene dato in pegno o in ipoteca passi in proprietà del creditore anche se di valore più elevato rispetto al credito, senza prevedere il rimborso dell'eccedenza. E di conseguenza il legislatore italiano ha escluso questa possibilità nel recepimento della Direttiva. Sempre fonti del Mef ricordano inoltre che esiste un "Fondo Mutui" presso il Tesoro che consente la sospensione, fino a 18 mesi, del pagamento dell'intera rata del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale e provvede al pagamento degli oneri finanziari pari agli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo della sospensione, corrispondente esclusivamente al parametro di riferimento del tasso di interesse applicato ai mutui e, pertanto, al netto della componente di maggiorazione sommata a tale parametro. La sospensione è concessa per i mutui di importo erogato non superiore a 250.000 euro, in ammortamento da almeno un anno, il cui titolare abbia un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 30.000 euro.