

Mutui sulla casa, alcuni elementi di chiarezza che provano la strumentalità delle accuse sui rischi per i cittadini

- a) Nel 2014 il Parlamento europeo approva una direttiva che si pone l'obiettivo di aumentare il livello di protezione del consumatore.
- b) Il Governo italiano recepisce la direttiva Ue con uno schema di decreto.
- c) Il Gruppo Pd in Commissione Finanze, già la scorsa settimana, predispone una bozza di parere a tutela del consumatore che prevede un'estensione delle garanzie. Un parere che ieri non si è potuto presentare a causa della gazzarra inscenata dal M5S.

La nuova normativa sull'inadempimento non si applica ai contratti già in essere neanche in caso di surroga e offre al momento della stipula maggiori vantaggi per il cittadino, obbligando la banca ad una maggiore trasparenza:

- 1) La clausola di inadempimento è facoltativa e la banca non può obbligare il cittadino a sottoscriverla;
- 2) È considerato inadempimento la morosità di almeno 18 rate;
- 3) In caso di inadempimento la casa può essere messa in vendita solo con uno specifico atto di disposizione dell'immobile da parte del consumatore;
- 4) Viene confermato il divieto al "patto commissorio" (art. 2744 cc);
- 5) Viene disciplinato per legge il cosiddetto "patto marciano", già riconosciuto dalla giurisprudenza: la banca può cioè trattenere dopo la vendita della casa solo quanto ancora dovuto ed è obbligata a restituire al consumatore l'eventuale eccedenza;
- 6) In ogni caso, il trasferimento del bene immobile alla banca, a seguito dell'inadempimento, comporta l'estinzione del debito anche se il valore dell'immobile è inferiore a quello del debito residuo;
- 7) Si evita così la procedura giudiziaria, con conseguenti risparmi di spesa per il cittadino, e il deprezzamento del bene immobile;
- 8) La valutazione della casa, successivamente all'inadempimento, deve essere effettuata da un perito indipendente nominato dal tribunale;
- 9) Il consumatore deve essere assistito da un esperto di sua fiducia;
- 10) Su tutta la procedura vigila la Banca d'Italia.

Roma, 3 marzo 2016