

Allarme mutui: se salti le rate, la banca si prende la casa

http://quifinanza.it/soldi/allarme-mutui-se-salti-le-rate-la-banca-si-prende-la-casa/54836/?refresh_ce



Roma, 09/02/2016

Lo dice una normativa europea che sta per diventare legge

Grazie a una normativa europea che sta per diventare legge, le banche potranno recuperare velocemente le garanzie su un credito, cioè **diventare proprietarie della vostra casa se non pagate il mutuo.**

Il provvedimento comunitario stabilisce che, se non si riescono a **rimborsare le rate di un finanziamento** finalizzato ad acquisire un bene che viene posto a garanzia, si può trasferire quel determinato bene al **nostro creditore, cioè alla banca o all'intermediario**. Una volta venduto, il debitore potrà ottenere indietro l'eccedenza tra il prezzo di vendita e

l'ammontare del debito non rimborsato.

La bozza di decreto legislativo, però, compie un passo ulteriore **rispetto alla normativa europea** e prevede che “le parti del contratto di credito 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”.

La nuova normativa varrà per i contratti stipulati **dal 21 marzo in poi**, ma potrebbe esserci spazio di manovra a una modifica dei **contratti di finanziamento** in essere. A prima vista, comunque, la direttiva europea sembra porre problemi di costituzionalità.

L'articolo 2744 del Codice Civile sancisce il “**divieto del patto commissorio**”, ossia che in caso di inadempimento del credito il bene dato in pegno non può passare nella disponibilità o proprietà del creditore. Infatti, quando un mutuatario **non rispetta per 7 volte la scadenza delle rate** come stabilito dal testo unico bancario, la banca che eroga il mutuo si rivolge al Tribunale per avviare la **procedura esecutiva**: la casa viene messa all'asta e l'eventuale eccedenza, una volta venduta, retrocessa al debitore. Questa particolarità italiana non è comune ad altri Paesi europei e la Cassazione, in passato, ha dato soddisfazione a creditori esteri di clienti italiani.

Il decreto, se passasse così com'è, sarebbe **un sostanzioso aiuto per il settore bancario** gravato da 201 miliardi di sofferenze delle quali 64 miliardi a imprese di costruzioni o immobiliari e 15 miliardi di mutui ipotecari alle famiglie consumatrici. Con una clausola ad hoc si salterebbe il passaggio in Tribunale che allunga i tempi per l'escussione della garanzia.