

Commercialisti, riforma dei mutui ipotecari: ecco tutte le novità



Di VALENTINO VECCHI



Nei giorni scorsi è stato approvato il decreto legislativo che recepisce nel nostro Paese la direttiva comunitaria 2014/17/UE in tema di mutui ipotecari. Le novità della nuova disciplina – di cui peraltro assai si è discusso in questi ultimi mesi – sono molteplici e di grande rilevanza. Vediamole singolarmente per comprendere chi, tra mutante e mutuatario, ne trarrà i maggiori vantaggi e per comprendere le differenze rispetto alla normativa attualmente in vigore.

Risoluzione contrattuale

Con la nuova disciplina, la risoluzione contrattuale per inadempimento del mutuatario – cui consegue la possibilità della banca di richiedere l'immediato pagamento non solo delle rate arretrate ma anche del debito residuo (ovvero del capitale a scadere) – potrà essere dichiarata solo in caso di mancato pagamento di 18 rate, laddove, di contro, oggi – ai sensi dell'art.40 TUB – ne bastano 7. Si tratta di una maggiore tutela dei mutuatari (peraltro tutta italiana dal momento che la direttiva europea prevede la risoluzione contrattuale a seguito del mancato pagamento di 7 rate) che avranno a disposizione più tempo per adoperarsi al fine di risistemare le proprie finanze e rimettersi in regola con i pagamenti.

Espropriazione immediata

Dichiarato lo stato di insolvenza del mutuatario e risolto il contratto per inadempimento, le banche potranno immediatamente espropriare l'immobile ipotecato e metterlo in vendita per recuperare il proprio credito, senza attivare la procedura giudiziale (che oggi prevede il ruolo attivo del Giudice delle Esecuzioni), prevista dall'attuale normativa, propedeutica alla vendita all'asta dell'immobile. La nuova procedura avvantaggia ovviamente le banche che non dovranno più sottostare alle regole del processo esecutivo immobiliare dai costi molto elevati e la cui durata media è di tre anni e mezzo (ma in alcuni casi dura molto di più). Il mutuatario, in tal caso, non potrà più confidare sull'intermediazione del Giudice delle Esecuzioni che, oggi, può in qualche modo favorire il raggiungimento di soluzioni volte ad evitare la vendita all'asta dell'immobile.

Estinzione del debito: più tutela per il mutuatario

In caso di vendita dell'immobile, si estinguerà l'intero debito del mutuatario anche laddove la banca dovesse incassare un importo inferiore al proprio credito (l'eventuale differenza positiva, invece, dovrà ovviamente essere versata al mutuatario). Si tratta di una importante novità che tutela fortemente il mutuatario che, di contro, con l'attuale normativa resta obbligato per l'eventuale credito insoddisfatto della banca, circostanza non infrequente atteso che l'attuale meccanismo delle aste giudiziarie determina spesso la vendita degli immobili a prezzi decisamente più bassi del reale valore di mercato. In pratica, con le nuove regole il mutuatario limita il rischio di un eventuale inadempimento alla perdita dell'immobile ipotecato.

Obbligo di assistenza

Per la stipula di contratti di mutuo soggetti al nuovo regime normativo, il mutuatario dovrà obbligatoriamente farsi assistere da un consulente che dovrà renderlo edotto sugli effetti della nuova clausola sull'inadempimento. La norma è ovviamente stata introdotta a vantaggio dei mutuatari che, oggi, troppo spesso – nell'ambito dei contratti bancari (non solo di mutuo) – accettano clausole contrattuali senza averle comprese.

Verificate le principali novità della nuova normativa, occorre chiarire che la stessa non sostituisce la precedente, rappresentando unicamente un'opzione contrattuale a disposizione delle parti (mutante e mutuatario) per disciplinare secondo le nuove regole, previa espressa sottoscrizione di specifica clausola, l'inadempimento del mutuatario. Almeno in linea teorica, pertanto, il mutuatario potrebbe non accettare la nuova disciplina (preferendo l'assoggettamento alla vecchia) ovvero, più probabilmente, gli istituti di credito potrebbero (per strategia competitiva in un mercato comunque molto concorrenziale quale quello dei mutui) lasciare ai mutuatari la scelta del regime applicabile. In ogni caso, la nuova normativa non ha effetto retroattivo, con la conseguenza che non è applicabile ai mutui già in essere né risulta applicabile in caso di surroga di mutui stipulati prima della sua entrata in vigore.

Inoltre, sebbene la direttiva comunitaria dia la possibilità a ciascuno stato membro di prevedere l'applicazione di penali in caso di anticipata estinzione del mutuo, il Governo ha ritenuto non opportuno reintrodurre in Italia detto onere, divenuto illegittimo nel nostro Paese a decorrere dal 2007 a seguito dell'entrata in vigore della cosiddetta "legge Bersani". L'ultima riflessione concerne il ruolo del consulente chiamato obbligatoriamente ad assistere il mutuatario per la sottoscrizione di mutui che contemplino la nuova clausola sull'inadempimento. Il ricorso a questa nuova figura, che in linea teorica dovrebbe tutelare maggiormente il mutuatario, potrebbe, difatti, determinare un inutile incremento dell'onerosità del mutuo sia in quei casi in cui il mutuatario sia perfettamente in grado di comprendere da solo la portata della nuova disciplina (ma dovrebbe ugualmente pagare il consulente), sia laddove il ricorso al consulente venisse visto unicamente quale obbligo formale per procedere alla stipula del mutuo. Sicuramente, in ogni caso, l'introduzione di questa nuova figura (il "consulente dei mutui") rappresenta una nuova opportunità di guadagno per i liberi professionisti (principalmente commercialisti e avvocati).

VALENTINO VECCHI

dottore commercialista

esperto in contenzioso bancario

consulente tecnico del Tribunale

studio@valentinovecchi.it