

**L'ANALISI****Equilibrio fra tutele  
e tempi più rapidi**di **Vito Lops** ▶ pagina 3**L'ANALISI****Vito  
Lops****Più tutele  
ai consumatori,  
tempi più veloci  
per le banche****TEMPIA CONFRONTO****Finora servivano 3 anni e mezzo per vendere l'immobile, ora si accelera dopo i 18 mesi di mancati pagamenti**

**L**a versione in salsa italiana della "direttiva mutui" potrebbe fare (s)contenti tutti. Le associazioni dei consumatori e quella bancaria possono interpretare a doppio senso la portata normativa introdotta con il decreto legislativo che ha avuto ieri il via libera dal Consiglio dei ministri. Concentrandosi sul bicchiere mezzo vuoto, le prime possono lamentare che sui nuovi mutui potrà essere saltato il filtro giudiziale nel caso il mutuuario diventi inadempiente, venendo meno quindi una garanzia per il cittadino. Le banche possono invece lamentare che ora ci vorrà più tempo per poter dichiarare inadempiente un cattivo pagatore: non più sette rate (come nella normativa attuale che resta valida per tutti i mutui in essere dato che il decreto legislativo non è retroattivo) ma più del doppio in più: cioè 18. Ma limitarsi a lamentarsi sarebbe miope perché difatti ci sono le premesse perché questa "salsa italiana" abbia un buon sapore per tutti: debitori, banche e per il sistema Paese.

La verità è che quando un immobile finisce all'asta - e

questo è accaduto in 28.672 casi nel secondo semestre del 2015 - è una sconfitta per tutti. L'insolvente perde comunque l'immobile e rischia di avere ancora debiti con la banca se questo viene venduto a un valore più basso del debito residuo. La banca non può dirsi certo contenta perché in media con questo meccanismo rientra del credito (o di una sua parte) a 3 anni e mezzo di distanza dal pignoramento (ma si contano anche casi che arrivano a 7 anni). E ci perde anche il sistema Paese, che trova nella salute e tonicità del mercato immobiliare e nelle valutazioni corrette dei prezzi una sana valvola per lo sviluppo dell'occupazione e del Prodotto interno lordo.

Le novità - che peraltro non sarà obbligatorio adottare nei nuovi contratti ma sarà facoltà della banca proporle così come del mutuuario accettarle - puntano quindi a bypassare il meccanismo malfunzionante delle aste, ad evitare "una sconfitta per tutti".

Il debitore ci guadagna due volte. Innanzitutto avrà a disposizione 17 cartellini gialli (rispetto ai sei attuali) prima di essere dichiarato inadempiente: 11 bonus in più - senza dimenticare i sistemi di welfare, come il Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa che consente a certe categorie di mutuatari

che incappino in condizioni di svantaggio (fra cui perdita del posto del lavoro, sopraggiunto handicap grave o condizione di non autosufficienza) di sospendere il pagamento delle rate per 18 mesi - non sono pochi. L'altro punto a vantaggio del debitore è che con la nuova normativa, è vero che la banca può espropriare l'immobile senza l'intervento del giudice ma il prezzo di vendita (che all'asta è anche più basso del 40% del valore di mercato) viene fissato da un perito indipendente ed è quindi in linea con il mercato. Le probabilità che quindi l'immobile sia venduto a un prezzo più alto dell'asta sono molte alte: ne consegue che se l'immobile viene venduto a un prezzo più alto del debito residuo, al debitore viene accreditata la differenza. Così come il debito scompare se il prezzo di vendita è inferiore al valore del debito.

Quanto alle banche, certo avrebbero preferito che il testo italiano passasse senza modifiche: ottenendo in un colpo solo sia la possibilità di espropriare l'immobile direttamente (senza più dover aspettare le decisioni del giudice) che quella di poter farlo dopo sette rate non

pagate. L'allungo a 18 rate può sembrare invece penalizzante e anche, per certi versi, in controtendenza rispetto alle altre recenti misure che stanno interessando l'universo bancario, come il fondo Atlante per accelerare la cessione dei crediti deteriorati. Ma in realtà, se si mettono in confronto le 18 rate con i 3 anni e mezzo (il tempo medio che oggi passa dal pignoramento alla vendita effettiva di un immobile all'asta) si scopre che i tempi per il recupero del credito, anziché allungarsi, si accorciano. Questo, in teoria, potrebbe spingere gli istituti addirittura ad erogare più mutui e magari con spread un po' più bassi, perché questa norma, riducendo i tempi medi di recupero migliora in teoria il "rating medio del mutuuario italiano". A volerlo guardare, quindi, il bicchiere mezzo pieno c'è. E ce n'è per tutti.

 @vitolops

© RIPRODUZIONE RISERVATA