

**La casa alla banca se 18 rate del mutuo non vengono pagate**

Fino a un anno e mezzo di tempo prima dell'esproprio. Approvato il decreto che recepisce la direttiva europea

ROMA Un anno e mezzo di tempo, prima di correre il rischio di perdere la casa gravata da un contratto di mutuo. Il consiglio dei ministri di ieri ha approvato definitivamente la nuova regolamentazione che riguarda sia la trasparenza nelle comunicazioni sia la tutela dei consumatori. Ad oggi, per esempio, se l'immobile viene messo all'asta dopo l'avvenuto pignoramento e non garantisce il rimborso dell'intero debito, il creditore può proseguire l'azione risarcitoria aggredendo altre risorse patrimoniali mentre non è previsto il rimborso al debitore dell'eventuale eccedenza. La direttiva europea recepita con il decreto di ieri impone, tra l'altro, che siano fornite al consumatore informazioni precontrattuali dettagliate su un Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (Pies), spiegazioni adeguate prima della conclusione del contratto di credito e chiarimenti in ordine al calcolo del tasso annuo effettivo globale (Taeg). Il decreto legislativo chiarisce che l'ambito di applicazione delle nuove norme è circoscritto ai mutui aventi ad oggetto la concessione di credito garantito da ipoteca su un immobile residenziale; mutui finalizzati all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato. Sulla direttiva europea non sono mancate in queste settimane violente polemiche perché i consumatori (e diverse forze politiche) hanno accusato il Governo di voler cancellare il ruolo dei tribunali nelle procedure di pignoramento degli immobili gravati da ipoteche che i cittadini non riescono più ad onorare. Nel decreto vengono individuati i canoni di comportamento per i finanziatori e gli intermediari del credito che offrono contratti di credito ai consumatori (canoni di diligenza, correttezza, trasparenza e attenzione ai diritti e agli interessi dei consumatori). Recependo i contenuti dei pareri parlamentari sono state inserite norme che dovrebbero venire incontro ai consumatori in difficoltà nel pagare le rate del mutuo. Viene previsto che la Banca d'Italia, nelle disposizioni attuative, abbia particolare riguardo ai casi di eventuale stato di bisogno o di debolezza del consumatore, oltre agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore. Nella stipula del contratto le parti possono convenire, attraverso clausola espressa, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene dato a garanzia, o dei proventi della vendita del bene stesso, comportino l'estinzione dell'intero debito anche se il valore del bene immobile restituito (o i proventi) sia inferiore al debito residuo. Qualora il valore dell'immobile o i proventi dalla vendita siano invece superiori al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza. Viene prevista anche la possibilità di acconsentire, da parte del consumatore, al trasferimento della proprietà dell'immobile in caso di inadempimento solo per i futuri contratti.