



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori URSO, BALBONI, CALANDRINI, CIRIANI, BERTACCO, DE BERTOLDI, FAZZOLARI, GARNERO SANTANCHÈ, IANNONE, RAUTI, TOTARO e ZAFFINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 APRILE 2019

Disposizioni volte ad agevolare la rinegoziazione di mutui ipotecari concessi per l’acquisto di immobili destinati a prima casa ed oggetto di procedura esecutiva immobiliare

ONOREVOLI SENATORI. - La grave crisi economica che affligge l'Europa e l'Italia dal 2008 ha messo in serie difficoltà cittadini, lavoratori e categorie produttive, specialmente piccoli imprenditori ed artigiani, molti dei quali hanno dovuto fronteggiare la perdita del posto di lavoro o la chiusura della propria attività economica. In questo contesto l'emergenza abitativa costituisce uno dei fattori di maggiore e crescente tensione sociale: acquistare un immobile è, ormai, estremamente difficile, essendo richiesti - per l'accesso ad un mutuo - contratti di lavoro a tempo indeterminato o garanzie di solvibilità finanziaria e patrimoniale elevate, a fronte di una popolazione, specie quella giovanile, spesso disoccupata o con posto di lavoro precario. Ma anche chi ha avuto la possibilità o la fortuna di ottenere il finanziamento rischia di perdere tutto in caso di sopravvenuta insolvibilità economica tanto è che, negli ultimi anni, le banche italiane hanno registrato un *boom* dei pignoramenti e delle esecuzioni immobiliari, avviati in seguito all'impossibilità di molte famiglie di continuare a pagare le rate del mutuo.

La prima casa costituisce un elemento fondamentale del patrimonio delle famiglie italiane e rappresenta, al contempo, un bene necessario per tutti e, se è giusto che ognuno debba onorare i propri debiti, risulta anche difficile accettare passivamente che si possa perdere la propria casa, dopo anni di sacrifici e senza colpa, per il venir meno o comunque la riduzione della fonte di reddito: la dignità del debitore va salvaguardata attraverso interventi pragmatici, intercettando i disagi prima che si trasformino in veri e propri drammi della disperazione.

Risulta, dunque, opportuno e necessario tutelare e garantire quanti sono oppressi, senza colpa, dalle procedure di espropriazione immobiliare, soprattutto quando riguardino la prima casa di proprietà.

Come è noto, scopo del pignoramento - e quindi delle aste - è quello di liquidare i beni del debitore e, con il ricavato, soddisfare il creditore procedente; una procedura che realizza l'interesse di entrambe le parti: quello del creditore - che ottiene i soldi che gli spettano - e quello del debitore - che in tal modo si libera del debito. Purtroppo oggi si assiste spesso ad aste immobiliari dove le case vengono aggiudicate con eccessivi ribassi rispetto alla perizia di partenza, anche del 70 per cento sul valore reale dell'abitazione, e che non risolvono mai definitivamente il problema del debito. Infatti, se un'asta viene battuta a un prezzo ormai così basso da non consentire al creditore di recuperare neanche la metà delle somme per le quali agisce, al netto delle spese legali già sostenute e, nello stesso tempo, l'eventuale vendita non consente al debitore di liberarsi della morosità, peraltro espropriandolo di un bene per lui vitale, il risultato finisce col non soddisfare né il creditore né il debitore.

Con il presente disegno di legge si prevede, dunque, la possibilità per il debitore - contro cui è in corso una procedura esecutiva immobiliare - di rinegoziare con la banca creditrice il contratto di mutuo purché si tratti di acquisto della prima casa e sia stato già rimborsato almeno il 10 per cento del capitale originariamente finanziato.

A tal fine, l'offerta deve indicare un importo non inferiore al valore del bene come determinato dal consulente tecnico d'ufficio

ovvero il prezzo base della prossima asta fissata nella procedura e deve essere versato con una dilazione non superiore a venti anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione e comunque non superiore ad una durata in anni che, sommata all'età del debitore, superi il numero di ottanta.

È previsto, altresì, che la garanzia ipotecaria prestata in favore del creditore bancario rimane identica, nei patti e nelle condizioni, a quella originaria e che alla dilazione dei pagamenti va applicato un tasso fisso non superiore al tasso medio di mercato rilevato dalla Banca d'Italia nel trimestre di

riferimento rispettivamente per operazioni di mutui ipotecari della medesima specie a tasso fisso.

La banca creditrice svolge un'istruttoria in merito alla richiesta di rinegoziazione del credito entro novanta giorni dalla richiesta, sulla base dell'attuale situazione reddituale e sulla solidità finanziaria e patrimoniale del debitore e, in assenza di elementi ostativi, formalizza con il debitore l'accordo di rinegoziazione, senza però tener conto dell'indebitamento che ha determinato l'avvio della procedura esecutiva immobiliare pendente.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità ed ambito di applicazione)

1. La presente legge reca disposizioni volte a favorire la rinegoziazione del contratto di mutuo immobiliare per l'acquisto della prima casa qualora sia in corso una procedura esecutiva immobiliare per il recupero di un credito ipotecario di primo grado e oggetto dell'esecuzione sia la prima casa di abitazione del debitore.

Art. 2.

(Richiesta di sospensione dell'esecuzione e di rinegoziazione del mutuo)

1. Nel corso di una procedura esecutiva immobiliare sul bene oggetto di garanzia ipotecaria di primo grado, qualora il mutuo sia stato concesso per l'acquisto di un immobile che rispetti i requisiti previsti dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e sia stato già rimborsato almeno il 10 per cento del capitale originariamente finanziato, il debitore mutuatario può richiedere la sospensione del processo esecutivo e presentare al creditore bancario ipotecario la richiesta di rinegoziazione del credito ipotecario. La rinegoziazione del credito ipotecario avviene nei limiti e nelle forme di seguito indicati:

a) l'offerta deve indicare un importo non inferiore al minore tra il valore del bene come determinato nella consulenza tecnica

d'ufficio ovvero il prezzo base della prossima asta fissata nella procedura e, nel caso in cui il debito complessivo sia inferiore a tali valori, deve fare riferimento al debito per capitale e interessi calcolati ai sensi dell'articolo 2855 del codice civile;

b) l'importo determinato secondo i parametri di cui alla lettera *a)* deve essere versato con una dilazione non superiore a venti anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione e comunque non superiore ad una durata in anni che, sommata all'età del debitore, superi il numero di ottanta;

c) la garanzia ipotecaria prestata in favore del creditore bancario è confermata e mantenuta ai patti e alle condizioni originarie che devono intendersi integralmente richiamati e confermati;

d) alla dilazione dei pagamenti è applicato un tasso fisso non superiore al tasso medio di mercato rilevato dalla Banca d'Italia nel trimestre di riferimento per operazioni di mutui ipotecari della medesima specie a tasso fisso.

2. Il comma 1 si applica in presenza delle seguenti condizioni:

a) il pignoramento a seguito del quale si procede all'esecuzione immobiliare sul bene oggetto di ipoteca deve essere stato notificato tra la data del 1° gennaio 2010 e quella del 31 dicembre 2018;

b) non devono essere intervenuti altri creditori oltre al creditore bancario titolare del credito;

c) la richiesta di rinegoziazione deve essere stata presentata per la prima volta nell'ambito del processo esecutivo;

d) alla data di presentazione il debito complessivo per capitale e interessi anche di mora calcolati ai sensi dell'articolo 2855 del

codice civile non deve essere complessivamente superiore a euro 500.000.

Art. 3.

(Istruttoria del creditore ed elementi ostativi alla formalizzazione dell'accordo)

1. Il creditore bancario svolge un'istruttoria in merito alla richiesta di rinegoziazione del credito entro novanta giorni dalla richiesta medesima, sulla base dell'attuale situazione reddituale e della solidità finanziaria e patrimoniale del debitore e, in assenza di elementi ostativi, formalizza con il debitore l'accordo di rinegoziazione.

2. Ai fini della valutazione di cui al comma 1 non rileva l'inadempimento che ha determinato l'avvio della procedura esecutiva immobiliare pendente.

3. Ai sensi del comma 1, l'incapacità reddituale si presume qualora il complessivo impegno finanziario annuale derivante dal pagamento delle rate del mutuo rinegoziato sia superiore ad un terzo del reddito netto del debitore; qualora l'importo della rata sia inferiore ad un terzo del reddito netto del debitore, il creditore non può rifiutare la proposta se non per giusta causa o giustificati motivi.

€ 1,00