



Martedì 08/03/2016

## Casa alle banche per mutui non pagati: l'arbitro da che parte sta?

A cura di: Meli e Associati

Evitare di smantellare un settore che inizia a funzionare

A partire da inizio millennio, sulla base dell'esperienza dei Giudici dei Tribunali di Bologna e Monza (divulgata e attuata nei Tribunali di Como, Lodi, Santa Maria Capua Vetere e altri), il delicatissimo settore delle Esecuzioni Immobiliari è quello che ha subito le maggiori trasformazioni.

Il legislatore, con il D.L. n. 35/2005 ha recepito il nuovo rito ed è intervenuto varie volte, specialmente negli ultimi anni, operando modifiche radicali che hanno conferito modernità e efficienza al settore.

L'affiancamento di professionisti qualificati (notai, commercialisti, avvocati) in qualità di ausiliari del Giudice e l'attribuzione agli stessi di compiti e deleghe hanno portato alla riduzione del carico dei Magistrati, per gli aspetti strettamente operativi, permettendo al sistema giudiziario di liberare risorse importanti.

Specialmente nei Tribunali che hanno operato la scelta di formare una squadra ristretta di professionisti, si sono formate importanti figure professionali (ausiliari per la formazione del progetto di distribuzione, custodi giudiziari, delegati alla vendita), che costituiscono un valido ed efficiente strumento per l'amministrazione della Giustizia, nonché un tramite tra creditori e debitori.

I compiti svolti da questi professionisti sono molto delicati e toccano direttamente le esigenze dei creditori, in particolare la necessità di garantire una ragionevole durata del processo esecutivo. Parimenti, l'intervento di questi professionisti spesso costituisce un importante tramite con la tragica realtà che vivono le famiglie dei debitori.

Il settore delle aste immobiliari ha decisamente beneficiato delle modifiche introdotte, che hanno conferito trasparenza alle vendite, aumentando la partecipazione dei cittadini comuni alle vendite, un tempo preda di speculatori specializzati.

Le Cancellerie delle esecuzioni immobiliari stanno vivendo in questi anni un'attività molto intensa ed importante, il cui crescente carico è stato solo recentemente ridotto dalla positiva introduzione del processo civile telematico.

La recente proposta di ulteriore modifica della normativa in tema di espropriazione immobiliare non convince i cittadini e rende i rapporti tra il debitore e il creditore poco trasparenti.

Il mancato pagamento di 18 mensilità di mutuo

consentirà alla banca di mettere in vendita la casa, senza passare per il Tribunale.

Viene pertanto eliminato l'Arbitro ed è il creditore che decide modi e tempi della vendita del bene pignorato al debitore, in un ritorno al medioevo che toglie trasparenza e senso di giustizia al settore. La norma deve essere molto ben valutata nei termini della legittimità Costituzionale.

Per cercare di convincere la cittadinanza sulla validità di queste modifiche, viene precisato che questa è applicabile solo se il cittadino ha sottoscritto liberamente la clausola di inadempimento. Considerata però la forza dei due contraenti (il cittadino che chiede un prestito e la banca che lo eroga) sarà facile concludere che presto tale clausola diventerà di stile.

Per cercare di convincere sulla bontà della norma, viene previsto che la vendita dell'immobile obbligherà la banca a cancellare il mutuo anche se il prezzo ricavato dalla vendita del bene (o dei beni) è inferiore al debito non pagato.

L'aspetto della liberazione del debitore per la parte non pagata è un tema molto importante, sul quale il



legislatore ha giustamente ragionato e deve eventualmente operare con miglioramenti delle norme attualmente in vigore.

L'entrata in vigore della Legge 3/2012, con la quale è stata regolata la disciplina della composizione della crisi da sovraindebitamento (per i soggetti non fallibili) costituisce uno strumento per liberare il debitore dai propri residui debiti, per permettergli di operare nella legalità e ricostruirsi un futuro, anche economico (a vantaggio dell'intera comunità).

Se l'obiettivo è quello di liberare il debitore dai suoi residui debiti occorre esplicitarlo nella legge in vigore. Il codice di procedura civile prevede già l'istituto dell'assegnazione, ma non risulta che, ad oggi, sia molto richiesto dagli istituti di credito.

Se si vuole riabilitare il debitore è sufficiente introdurre apposite modifiche alla legge in vigore, non serve schierare l'arbitro dalla parte della squadra più forte !