

Acquisto casa, time out per chi stipula il mutuo

Time out per chi sta per stipulare un mutuo per l'acquisto della casa. La legge di delegazione europea, approvata oggi dal consiglio dei ministri, all'articolo 12, scrive i criteri per il recepimento della direttiva 2014/17/UE sui mutui per beni immobili residenziali (direttiva Mcd, cioè Mortgage credit directive). Tra le novità anche il periodo di riflessione di sette giorni per confrontare le possibili alternative sul mercato. Vediamo, dunque, di trattare i settori di intervento.

Pausa di riflessione. La legge prevede il «periodo di riflessione» di sette giorni durante il quale il consumatore può confrontare le offerte sul mercato e valutarne le implicazioni. Si tratta di un lasso di tempo antecedente alla

conclusione del contratto

Mutuo senza spese. Si prevede che il diritto del consumatore all'estinzione anticipata del mutuo sia esercitabile senza applicazione di commissioni, indennità o oneri.

Crisi del debitore. Si recepiscono le procedure per il trattamento dei mutuatari in difficoltà nel rimborso del credito. L'articolo 28 della direttiva Mcd, chiede alle banche di esercitare un ragionevole grado di tolleranza prima di dare avvio a procedure di escussione della garanzia. Inoltre si possono fissare limiti agli oneri da caricare al mutuatario moroso e si può prevedere l'esdebitazione dopo la vendita della casa ipotecata o comunque di facilitare il rimborso, se a seguito di

una procedura esecutiva rimane un debito residuo.

Stima del valore. Vengono individuati metodi standard per la valutazione dei beni immobili residenziali, ai fini della concessione di crediti ipotecari. Così da evitare sperequazioni circa la causalità dell'alloggio e la possibilità di avere o meno il finanziamento. Il consulente finanziario sarà tenuto ad avvisare il consumatore quando, in ragione della sua situazione finanziaria, un contratto di credito possa comportare un rischio specifico a suo carico. Il consulente deve preoccuparsi della sostenibilità delle rate, anche nell'interesse dell'ente finanziatore. Viene previsto il divieto di corresponsione di commissioni da parte del creditore

nei confronti degli intermediari del credito per i servizi di consulenza.

Passaporto Ue. Viene introdotto il «passaporto europeo», che consente agli intermediari del credito di operare nei paesi Ue in forza dell'abilitazione concessa da parte dell'autorità competente dello stato di origine. La disciplina contenuta nella direttiva Mcd consente di mantenere l'impianto della normativa nazionale introdotta nel 2010 con la riforma su agenti in attività finanziaria e mediatori creditizi apportando solo limitati interventi di modifica. Per gli agenti in attività finanziaria si tratta di prevedere la possibilità di consentire un maggior numero di mandati.

Antonio Ciccia Messina

ITALIA OGGI 07/11/2015