

Camera dei Deputati

XVI LEGISLATURA

Progetto di legge n. 1801

di iniziativa dell'on. RUBINATO

Disposizioni per consentire la permanenza nell'alloggio ai contraenti di mutui per l'acquisto dell'abitazione principale divenuti insolventi

presentato il 15 ottobre 2008

Onorevoli colleghi!

La Banca d'Italia, nel Supplemento al Bollettino Statistico, ha fornito i dati aggiornati ad ottobre 2007 sulle sofferenze bancarie relative alle famiglie italiane. La "crisi di liquidità" delle famiglie è evidente: non solo è cresciuta la propensione ad indebitarsi (sia per mutui per l'acquisto di una casa di durata superiore a 5 anni (+10,3%) sia per credito al consumo) ma è aumentato il numero delle famiglie che non riesce ad onorare le rate dei mutui e dei piccoli prestiti: le sofferenze bancarie relative alle famiglie "consumatrici" sono cresciute dell'8,45%, circa 880 milioni di euro in più dell'anno precedente.

La Finanziaria 2008 all'art. 1, c. 202, ha previsto l'incremento da 3.615,20 euro (sette milioni di lire) a 4.000 euro del limite di detraibilità degli oneri derivanti da mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno

dall'acquisto. Tali oneri sono detraibili al 19 per cento, pertanto l'imposta massima concretamente detraibile sarà di 760 euro all'anno.

All'articolo 2, c. 482-487, si prevede l'istituzione presso il Ministero dell'economia, di un fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009. Si prevede che nel caso in cui il mutuatario non sia più in grado di pagare la rata del mutuo possa sospendere il pagamento per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo di diciotto mesi. In tal caso, la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate è prorogata di un periodo uguale alla sospensione. Il fondo interviene per far fronte ai costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per sospendere temporaneamente il pagamento delle rate. Al termine della sospensione si prevede il ritorno agli importi e alla

periodicità previsti dal contratto, a meno che non sia intervenuta la rinegoziazione del mutuo. Per poter accedere a questa procedura sarà necessario dimostrare di non essere in grado di provvedere al pagamento. E' molto importante sottolineare che l'intervento del Fondo è escluso nei casi in cui sia stato avviato un procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie.

Tale Fondo, pertanto, non risolve i problemi di insolvenza dei mutuatari, che rischiano di perdere l'alloggio per effetto delle procedure esecutive avviate dalle banche creditrici.

Anzi, lo stesso Fondo limita per legge la possibilità di sospendere il pagamento delle rate a non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto, in più destina la dotazione del Fondo alla copertura dei costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per la sospensione del pagamento delle rate del mutuo. Le banche pertanto beneficiano di tali introiti per coprire gli oneri della sospensione dei pagamenti che prima della Finanziaria 2008 assumevano a proprio carico o ponevano a carico del debitore dilazionandoli sulle rate residue di ammortamento del prestito.

La presente proposta di legge propone, qualora sia iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie per l'insolvenza su un mutuo "prima casa", l'intervento degli enti di edilizia residenziale pubblica per l'acquisto dell'immobile sottoposto a procedimento esecutivo.

La surrogazione del debitore insolvente con il debitore Ente di edilizia residenziale pubblica (ERP), nell'ipotesi configurata, è realizzata senza oneri fiscali o notarili.

Con significativi vantaggi:

1. si evita lo sfratto del mutuatario insolvente;

2. questi può continuare ad abitare nell'immobile pagando, in luogo della rata insostenibile del mutuo, un canone di locazione di edilizia sociale (si prevede anche l'applicazione di una formula in leasing immobiliare che consente il pagamento di un canone di leasing con il riscatto finale dell'immobile);

3. si evita l'asta, i relativi costi, l'alea relativa alla possibilità che l'immobile resti invenduto e la vendita sottoprezzo;

4. la banca evita la crescita delle sofferenze bancarie e registra semplicemente la surrogazione di un debitore insolvente con uno pienamente solvibile;

5. si aumenta il patrimonio di edilizia sociale.

Proposta di legge

Rubinato

Disposizioni per consentire la permanenza nell'alloggio ai contraenti di mutui per l'acquisto dell'abitazione principale divenuti insolventi

Articolo 1

1. Al fine di evitare il pignoramento degli immobili adibiti a prima casa di abitazione, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, sono ceduti in proprietà agli Istituti autonomi case popolari comunque denominati o trasformati, al prezzo a base d'asta, al netto degli oneri fiscali per IVA o Imposta di Registro, con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione di cui (...), senza oneri notarili o di mediazione, di spese di trascrizione nei registri immobiliari e di cancellazione di ipoteche e pignoramenti.

2. Gli Istituti autonomi case popolari comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi di cui al comma 1 a titolo di abitazione principale, in possesso dei seguenti requisiti:

il reddito complessivo del mutuatario nell'anno in cui si è verificata l'insolvenza non superi, cumulativamente, euro (...);

l'insolvenza del mutuatario si sia verificata senza dolo, colpa grave o negligenza del debitore e per eccessiva onerosità delle rate di mutuo in rapporto al reddito del debitore accertato per l'anno in cui si è verificata l'insolvenza, e, in particolare, perché tali rate erano, in tale anno, superiori al 30% del reddito del mutuatario, calcolato in base ai

criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della L. 27 dicembre 1997, n. 449 e a norma del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109, tenuto conto del reddito del coniuge o delle persona convivente, e della presenza, nel nucleo familiare, di figli fiscalmente a carico, di persone ultrasessantacinquenni, di malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento.

3. Per le finalità di cui alla presente legge sono definiti canoni sostenibili i canoni di importo compreso tra il 30 e il 50 per cento dei canoni di locazione medi di mercato del comune in cui si trova l'immobile.

4. Il ministro dell'Economia e delle Finanze, con proprio decreto, emanato di concerto con il Ministro della Giustizia, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, provvede alla definizione dei criteri, dei limiti e delle modalità per l'attribuzione delle agevolazioni fiscali di cui al comma 1, e alla modifica delle procedure esecutive vigenti per il pignoramento e la vendita degli immobili.