

Salva prima casa, norma solo sulla carta

Solo sulla carta la norma salva prima casa. O, più tecnicamente, la rinegoziazione del mutuo, con effetto di esdebitazione, nell'ambito del processo esecutivo avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore/consumatore (articolo 41 bis del dl 124/2019). È quanto sostiene lo studio n. 21-2020/E del Consiglio nazionale notarile, dal quale si deduce che ha poche speranze di essere centrato l'obiettivo della norma e cioè salvare la casa del consumatore messa all'asta, sulla base di una rinegoziazione del mutuo, che non penalizza la banca creditrice. In sostanza, si sposta il mutuo su un'altra banca e si liquida la prima che ha pignorato, magari con l'intervento di un parente o affine, che ottiene il trasferimento della casa, nella speranza che, nel giro di cinque anni, il pignorato accumuli risorse per riscattare il bene. Ma, si legge nel documento dei notai, la tecnica legislativa lascia molto a desiderare, sia sotto il profilo della formulazione della norma, sia sotto il profilo del rinvio, per aspetti di indubbia rilevanza, ad un decreto interministeriale espressamente qualificato come di natura non regolamentare. Decisamente votata a rimanere lettera morta è la parte della norma in cui a rinegoziare sia un parente o un affine del debitore, la cui posizione, scrivono i notai, è fortemente sacrificata. Non è chiaro il diritto acquisito dal parente/affine e non è nemmeno chiaro se il debitore ottenga effettivamente l'effetto di essere liberato dai suoi impegni. Tra gli altri dubbi, censiti dallo studio del Consiglio nazionale notarile, troviamo: il ruolo del giudice sull'operazione; se, in dettaglio, sempre il giudice, abbia voce in capitolo sull'esdebitazione; quali sia la tutela dei creditori, sia del debitore che del parente, a fronte del diritto riconosciuto a questi ultimi di evitare la vendita forzata dell'abitazione principale del debitore. In definitiva, il salvataggio della casa opera, conclude lo studio, in ipotesi estremamente limitate, e con una legge che provoca, proprio per i dubbi applicativi, un contenzioso non solo interno alle procedure esecutive, ma anche con eventuali terzi pretendenti sul bene immobile fatto oggetto di trasferimento coattivo in favore del parente del debitore, cui sia stato concesso il finanziamento.

Antonio Ciccina Messina

—© Riproduzione riservata—

