La Nuova Procedura Civile
Direttore Scientifico: Luigi Viola
Rivista scientifica di Diritto Processuale Civile
ISSN 2281-8693
Pubblicazione del 28.2.2020
La Nuova Procedura Civile, 2, 2020

Centro Studi
Diritto Avanzato
Edizioni

La tutela della prima casa alla luce dell'art. 41-bis della l. n. 157/19

Articolo di **Elisabetta VITONE**

Estratto da
Elisabetta VITONE - Stefano ZACCARO
Processo Esecutivo
Guida pratico-operativa sulle esecuzioni civili
Prefazione di Piero Sandulli
II Edizione
Aggiornata alla L. 160/2019 (c.d. Legge di bilancio 2020)
e al D.L.135/2018 conv., con mod., in L. 12/2019 (c.d. Decreto Semplificazioni)
Con tabelle e formule
Duepuntozero - Diritto Avanzato
2020

Per informazioni e acquisti: tel. 080 2370887 - 080 2091691

APPROFONDISCI QUI

La legge n. 157 del 19 dicembre 2019 di conversione del d.l. n. 124/19 (decreto fiscale), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale lo scorso 24 dicembre, contiene una norma di sicuro interesse per l'ambito delle esecuzioni immobiliari, mirando a garantire la prima casa del mutuatario-consumatore che versi in condizioni di difficoltà economiche: la norma è l'art. 41-bis, rubricata "Mutui ipotecari per l'acquisto di beni immobili destinati a prima casa e oggetto di procedura esecutiva".

La disposizione introduce in via "eccezionale, temporanea e non ripetibile" una speciale forma di rinegoziazione del mutuo in favore del debitore esecutato che abbia stipulato un mutuo ipotecario sulla prima casa e sia inadempiente nel versamento delle rate, consentendogli, al ricorrere di determinate condizioni, di salvare l'immobile dalla procedura esecutiva, chiedendo l'assistenza del Fondo di garanzia prima casa.

Nello specifico, qualora una banca o una società veicolo, creditrice ipotecaria di primo grado, abbia avviato o sia intervenuta in una procedura esecutiva immobiliare concernente immobile adibito a prima casa di abitazione di proprietà del debitore-mutuatario inadempiente, quest'ultimo potrà evitare che il bene gli venga sottratto, chiedendo una rinegoziazione del mutuo in essere ovvero un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a una banca terza, il cui ricavato dovrà essere utilizzato per estinguere il mutuo già esistente, con assistenza del Fondo di garanzia prima casa ed il beneficio della successiva esdebitazione per il debito residuo.

Al fine di usufruire della rinegoziazione o del finanziamento, la disposizione prevede delle condizioni di applicabilità, sintetizzabili come segue.

Per il **debitore:**

- deve trattarsi di consumatore, ovvero persona fisica che non svolga o abbia svolto attività commerciale, imprenditoriale, professionale con partita IVA;
- nei suoi confronti dev'essere stata avviata procedura esecutiva immobiliare nel periodo compreso tra il 1' gennaio 2010 ed il 30 giugno 2019;
- non dovrà essere pendente alcuna procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento.

Per il **creditore**

- deve trattarsi di una banca o una società veicolo;
- dev'essere unico creditore procedente nella procedura esecutiva;
- per poter presentare richiesta di rinegoziazione, qualora vi siano altri creditori intervenuti, sarà necessario che questi ultimi depositino rinuncia alla procedura.

Con riferimento al **credito** in relazione al quale è stata incardinata procedura esecutiva:

- deve derivare da un mutuo con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale, concesso per l'acquisto di un immobile prima casa che rispetti i requisiti previsti per gli atti traslativi a titolo oneroso;
- all'atto della richiesta il debitore mutuatario dovrà aver restituito almeno il 10% del capitale mutuato;
- il credito complessivo da parte della banca, calcolato *ex* art. 2855 c.c., non potrà essere superiore a 250.000 euro.

N.B. Come fare domanda di rinegoziazione:

- l'istanza va presentata nell'ambito della procedura esecutiva entro il termine perentorio fissato al 31 dicembre 2021;
- contestualmente va presentata istanza di sospensione innanzi al Giudice dell'Esecuzione, che può concedere una sospensione di sei mesi, nonché valutare la posizione del debitore;
- l'importo offerto non deve essere inferiore al 75% del prezzo base della successiva asta ovvero del valore del bene come determinato nella consulenza tecnica d'ufficio, qualora non sia stata ancora fissata l'asta;
- qualora il debito complessivo sia inferiore al 75% dei predetti valori, l'importo offerto non potrà essere inferiore al debito per capitale e interessi calcolati, quindi senza applicazione della percentuale del 75%, come da piano di ammortamento del mutuo;
- il rimborso dovrà avvenire con una dilazione massima di 30 anni, dalla data di sottoscrizione, e non si dovrà superare l'età anagrafica di anni 80 per il soggetto che provvederà alla restituzione;
- il debitore dovrà rimborsare integralmente le spese liquidate dal giudice, anche a titolo di rivalsa, in favore del creditore e si presume anche in favore del c.t.u., del delegato alle vendite e del custode qualora la procedura sia in corso e siano stati già nominati.

Il legislatore ha previsto anche un'altra possibilità consentendo l'intervento, a determinate condizioni, di parenti ed affini nella procedura.

Infatti, se il debitore non riesce ad ottenere personalmente la rinegoziazione del mutuo od il finanziamento lo stesso potrà essere accordato a parenti o affini, entro il terzo grado, alla condizioni sopracitate.

Qualora il decreto di trasferimento sia emesso in favore di parenti ed affini, nei successivi 5 anni il debitore sarà titolare del diritto legale di abitazione, annotato a margine dell'ipoteca.

Entro 5 anni, il debitore potrà, previo rimborso delle somme al soggetto finanziatore, chiedere la retrocessione della proprietà dell'immobile, con consenso del soggetto finanziatore e accollarsi il mutuo residuo, con accollo liberatorio.

Le imposte di registro, ipotecarie e catastali relative al trasferimento degli immobili conseguenti a tale procedura saranno in misura fissa di 200 euro, purché venga mantenuta la residenza nella prima casa.

N.B. Rinegoziazione del mutuo ed intervento del Fondo di garanzia prima casa.

Le rinegoziazioni e i finanziamenti potranno, anche se non necessariamente, essere assistiti dalla **garanzia a prima richiesta** rilasciata da un'apposita sezione speciale del Fondo di garanzia per la prima casa, che ha una dotazione di 5 milioni di euro per l'anno 2019. La garanzia della sezione speciale è concessa nella misura del 50% dell'importo oggetto di rinegoziazione ovvero della quota capitale del nuovo finanziamento.

N.B. Sospensione della procedura esecutiva

La sospensione viene concessa a seguito di istanza congiunta tra il debitore e il creditore, per un massimo di sei mesi.

Il creditore, entro 3 mesi, potrà svolgere un'istruttoria sulla capacità reddituale del debitore o di chi si accollerà il debito e comunque rifiutare e ritirare la propria adesione o successivamente negare il consenso alla rinegoziazione o alla stipula di un nuovo mutuo.

Il finanziamento potrà essere concesso anche da una banca diversa da quella del creditore ipotecario.

Qualora sia richiesto un nuovo finanziamento a una banca diversa dal creditore ipotecario, a questa è comunque riservata totale discrezionalità nella concessione dello stesso.

L'art. 41-bis necessita del relativo decreto attuativo.

Più in particolare, occorrerà un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Banca d'Italia, da emanare entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione, a definire una serie di aspetti essenziali, tra cui: il contenuto e le modalità di presentazione dell'istanza di rinegoziazione, le modalità con cui il giudice procederà all'esame dell'istanza, gli elementi ostativi alla concessione della richiesta di rinegoziazione ed altri aspetti strettamente attuativi.