
Mano tesa ai debitori

Autore: Adriano Pischetola

Fonte: Città Nuova

Al via il decreto di rinegoziazione di un mutuo non fedelmente rimborsato sulla prima casa ottenendo un nuovo finanziamento da altra banca

A fine anno 2019 è comparso sulla Gazzetta Ufficiale un decreto (n.124/2019 convertito in legge n.157/2019) che lancia **una ciambella di salvataggio ai tanti debitori**, persone fisiche, nei confronti dei quali penda una procedura esecutiva immobiliare (**riguardante l'abitazione principale** dei medesimi), promossa nei loro confronti per soddisfare le ragioni di un'eventuale banca creditrice nascenti da **un mutuo non fedelmente rimborsato**. Viene concessa ai debitori infatti **la possibilità di "rinegoziare"** (cioè di ritattare a condizioni diverse rispetto a quelle originarie) il mutuo già stipulato con la banca creditrice o di ottenere un nuovo finanziamento da altra banca, il cui ricavato venga destinato all'estinzione del finanziamento originario per il quale è stata attivata la procedura esecutiva. La rinegoziazione o il rifinanziamento possono essere concessi (alle particolari condizioni che il decreto prevede) inoltre ? anziché al debitore esecutato ? ai suoi **parenti o affini fino al terzo grado**, a cui favore sarà poi pronunciato il decreto di trasferimento dell'immobile, pur rimanendo titolare il debitore (e la sua famiglia) di un diritto "legale" di abitazione per il quinquennio successivo al trasferimento; inoltre è **facoltà del debitore ottenere anche la retrocessione a suo favore del medesimo immobile** trasferito ai parenti o affini entro il terzo grado, previo rimborso delle somme già versate da questi ultimi al soggetto finanziatore e, stante il consenso del finanziatore stesso, l'accollo del debito residuo con liberazione del parente o affine dall'obbligo di rimborso. **È sancito anche un regime fiscale di favore** con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200,00 per il trasferimento giudiziale dell'immobile e per l'eventuale sua retrocessione al debitore, con obbligo a carico del debitore stesso di conservazione della residenza nell'immobile trasferito per almeno cinque anni. Resta incondizionata peraltro la facoltà per il creditore di prestare adesione o meno alla domanda di rinegoziazione, così come della banca "terza", ovviamente, di concedere o meno un nuovo finanziamento. Manca però allo stato attuale ancora un tassello, di non irrilevante portata: **l'emanazione di un decreto interministeriale** (sulla carta entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione e cioè dal 25 dicembre 2019) per definire "ulteriori modalità di applicazione" della procedura ora illustrata. La strada quindi è tracciata, ma ora va percorsa...