

di GIANLUIGI FINO

Rinegoziazione del mutuo: stop al pignoramento della prima casa

Grazie all'introduzione di una norma di carattere speciale, a determinate condizioni si può evitare l'esecuzione immobiliare, quantomeno per il debitore consumatore.

L'art.41- bis L. 19.12.2019, n. 157 rubricato " *Mutui ipotecari per l'acquisto di beni immobili destinati a prima casa e oggetto di procedura esecutiva* ", ha introdotto, in capo ai debitori, la possibilità di scongiurare il pignoramento della prima casa, ma solo a determinate condizioni. La norma stabilisce che al fine di fronteggiare, in via eccezionale, temporanea e non ripetibile, i casi più gravi di crisi economica dei consumatori, quando una banca o una società veicolo, creditrice ipotecaria di primo grado, abbia avviato o sia intervenuta in una procedura esecutiva immobiliare avente a oggetto l'abitazione principale del debitore, è conferita al debitore consumatore, al ricorrere di determinate condizioni, la possibilità di chiedere la **rinegoziazione del mutuo** in essere ovvero un **finanziamento** , con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, **a una banca terza** , il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere, con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa, di cui alla L. 147/2013, e con il beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo.

Le condizioni a tal fine richieste sono che: a) il debitore sia qualificabile come **consumatore** ai sensi del codice del consumo; b) il creditore sia un soggetto che esercita l'attività bancaria di cui al D.Lgs. 385/1993, o una società veicolo; c) il credito derivi da un mutuo con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale, concesso per l'acquisto della prima casa e il debitore abbia **rimborsato almeno il 10% del capitale** originariamente finanziato alla data della presentazione dell'istanza di rinegoziazione; d) sia pendente un'esecuzione immobiliare sul bene oggetto di ipoteca per il credito, il cui pignoramento sia stato notificato **tra il 1.01.2010 e il 30.06.2019** ; e) **non vi siano altri creditori** intervenuti oltre al creditore precedente o, comunque, sia depositato, prima della presentazione dell'istanza di rinegoziazione, un atto di rinuncia dagli altri creditori intervenuti; f) l'istanza sia presentata per la **prima volta** nell'ambito del medesimo processo esecutivo e comunque entro il termine perentorio del **31.12.2021** ; g) il debito complessivo oggetto di rinegoziazione o rifinanziamento **non sia superiore a 250.000 euro**; h) l'importo offerto non sia **inferiore al 75% del prezzo base della successiva asta** ovvero del valore del bene come determinato nella consulenza tecnica d'ufficio nel caso in cui non vi sia stata la fissazione dell'asta. Qualora il debito complessivo sia inferiore al 75% dei predetti valori, l'importo offerto non può essere inferiore al debito per capitale e interessi; i) il rimborso dell'importo rinegoziato o finanziato avvenga con una **dilazione non superiore a 30 anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione o del finanziamento e comunque tale che la sua durata in anni, sommata all'età del debitore, non superi tassativamente il numero di 80; l) il debitore **rimborsa integralmente** le spese liquidate dal giudice, anche a titolo di rivalsa, in favore del creditore; m) non sia pendente nei riguardi del debitore una procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento ai sensi della L. 3/2012.

Se il debitore non riesce a ottenere personalmente la rinegoziazione o il rifinanziamento del mutuo, la facoltà può essere accordata a un suo parente o affine fino al terzo grado.