

PROPOSTA DI LEGGE

N.ro 293/10¹

3^A COMM. CONSILIARE

2^A COMM. CONSILIARE

SIRIO

15.11.17

OK

Proposta di legge recante:

“Sostegno per il mantenimento dell’abitazione principale dei mutuatari in caso di morosità incolpevole”.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il d.lgs. 21 aprile 2016, n. 72 - Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, art. 120-quinquiesdecies, comma 4 punto c. - dispone che costituisce inadempimento il mancato pagamento di un ammontare equivalente a diciotto rate mensili del mutuo e che tale inadempimento consente la risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 40, comma 2 del precitato decreto. Alla luce di tale disposizione, l’attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, ha reso molto più semplice, in caso di accordo sottoscritto tra parti, la vendita da parte del creditore, dell’abitazione su cui grava un mutuo di cui non sono state pagate 18 rate, in quanto esclude il ricorso alle procedure esecutive immobiliari, disponendo la vendita dell’immobile su stima effettuata da un perito indipendente.

Il Ministero delle Economia e delle Finanze, al fine di attenuare gli effetti di una legge che va a colpire una larga fascia di cittadini già stremati da una crisi economica che ha incrementato notevolmente il numero dei disoccupati e degli indigenti, ha istituito “Il fondo di solidarietà per l’acquisto della prima casa” che ha consentito, tra il 2010 e il 2016, a 37.312 famiglie in difficoltà economiche, di sospendere per 18 mesi il pagamento delle rate del proprio mutuo a fronte di un impegno per lo stato di 50 milioni di euro.

L’obiettivo della presente proposta di legge, invece, è quello di intervenire quando tutti i tentativi di mediazione tra istituti di credito e mutuatario sono stati esperiti e si è giunti alla vendita dell’abitazione in cui il mutuatario vive stabilmente.

La grave e persistente crisi economica determina, in numerose famiglie, la perdita del posto di lavoro di uno o più componenti il nucleo familiare e, in applicazione delle norme previste dal d.lgs. 72/2016, la perdita del possesso e della proprietà dell’abitazione principale.

I danni arrecati alla pubblica amministrazione dagli effetti prodotti dalla perdita della proprietà e del possesso dell’abitazione principale, sono di gran lunga superiori ai costi prodotti dalla presente legge. Basti pensare agli interventi che gli enti locali sono tenuti ad effettuare in caso di sfratto di famiglie che non hanno reddito per aver perso il lavoro o per aver perso il sostegno economico di un componente.

Questa proposta di legge dà un senso all’azione della politica perché, così come indicato all’articolo 1, offre un sostegno ai cittadini, proprio nel momento più difficile della loro esistenza, quando l’accanimento delle sventure sommate tra loro fanno perdere ogni speranza di poterle superare.

L’art. 2 individua gli strumenti e le modalità d’intervento. La Giunta Regionale autorizza Fincalabra Spa a subentrare nella garanzia reale costituita dall’ipoteca

sull'immobile, solo dopo che si sono esperiti tutti gli interventi di mediazione e di conciliazione previsti dalle leggi nazionali e regionali. I due casi previsti dalla legge sono relativi: ai mutui che sono soggetti alla procedura di vendita giudiziale e quindi dopo l'avvenuto deposito dell'atto di pignoramento previsto dall' art. 557 del C.p.C. oppure all'atto di notifica della stima dell'immobile da parte del perito indipendente di cui al punto d, comma 4 art. 120 quater del D.lgs. 72/2016 che semplifica la procedura di vendita dell'immobile del titolare di contratto di mutuo. La Giunta Regionale indicherà, con specifica delibera, le modalità e i limiti economici di negoziazione del credito ai quali Fincalabra Spa si dovrà attenere affinché, anche gli istituti di credito contribuiscano alla riduzione di un debito che, grazie alla surroga, contribuisce alla riduzione delle sofferenze complessive della banca stessa.

L'art. 2 prevede, inoltre, un intervento accessorio, sempre finalizzato al mantenimento del possesso e della proprietà dell'immobile al cittadino che abbia i requisiti previsti dall' art. 3, rappresentato dal sostegno nel pagamento delle spese condominiali arretrate. Le ragioni che giustificano tale intervento sono duplici. Per primo si tende ad evitare una ripetizione di un'azione di pignoramento ad opera del condominio che vanificherebbe il sostegno di cui al comma 2, in seconda istanza si vogliono limitare quelle situazioni in cui vengono a trovarsi diversi condomini che non riescono più a fornire servizi vitali quali l'erogazione di acqua ed energia.

L'art. 3 definisce la morosità incolpevole. Il requisito principale è la consistente riduzione della capacità reddituale.

L'art. 4 indica i soggetti che hanno diritto al sostegno e i limiti reddituali, che verranno calibrati, in sede di commissione, in relazione anche alla disponibilità delle risorse economiche che Regione Calabria potrà mettere a disposizione. Al punto b, comma 1 si richiede che il soggetto destinatario del sostegno economico risieda stabilmente nell'immobile e al punto c dello stesso comma, si evidenzia il fatto che il cittadino moroso non abbia altri immobili la cui alienazione consentirebbe la sanatoria della morosità incolpevole.

L'art. 5 demanda alla Giunta regionale l'adozione degli atti attuativi.

L'art. 6 (Norma Finanziaria) prevede che siano destinate all'attuazione dell'art. 2 della presente legge € 2.233.000,00 per il 2017. Tali risorse sono già stanziare a bilancio alla missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglia" programma 1206 "Interventi per il diritto alla casa" dello stato di previsione delle spese del bilancio regionale 2017-2019.

L'articolo 7 reca la norma di entrata in vigore con urgenza.

RELAZIONE TECNICO — FINANZIARIA

Gli aspetti finanziari relativi al progetto di legge riguardano, pertanto, l'intervento finanziario da parte di Fincalabra, secondo i termini indicati all'articolo 2 ed evidenziati nel quadro di riepilogo che segue. I restanti articoli, non esplicitamente richiamati nella presente relazione, avendo carattere ordinamentale, definitorio e procedurale non determinano specifici sviluppi organizzativi, non promuovono nuove azioni amministrative, non attribuiscono nuove funzioni a carico di enti territoriali e sono, pertanto, pienamente neutri sul piano della finanza pubblica, secondo quanto indicato nella Tabella 1 - Oneri finanziari del successivo "Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria". A tal fine l'articolo recante la norma finanziaria prevede che siano destinate all'attuazione dell'art. 2 della presente legge € 2.233.000,00 per il 2017. Tali risorse sono già stanziare a bilancio alla missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglia" programma 1206 "Interventi per il diritto alla casa" dello stato di previsione delle spese del bilancio regionale 2017-2019.

Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria
(allegato a margine della relazione tecnico finanziaria art. 39 Statuto Regione Calabria)

Titolo: Proposta di legge recante: "Azioni per sostenere il mantenimento dell'abitazione principale dei mutuatari in caso di morosità incolpevole"

Tab. 1 Oneri finanziari:

Articolo	Descrizione spese	Tipologia I o C	Carattere temporale A o P	Importo
1	Nessun onere, reca principi e finalità della legge	//	//	//
2	Intervento di Fincalabra	C	A	2.233.000,00 €
3	Nessun onere reca la definizione della locuzione "morosità incolpevole"	//	//	//
4	Nessun onere indica i destinatari della legge	//	//	//
5	Nessun onere reca disposizioni attuative	//	//	//
	TOTALE			2.233.000,00 €

Criteria di quantificazione degli oneri finanziari

Art. 2. Per la quantificazione delle spese si è fatta una stima parametrica tenendo degli sfratti per morosità registrati nella Regione Calabria si quali è ripartito il fondo di cui al sopra citato decreto, il cui allegato A indica per la Calabria n. 290 sfratti per morosità per l'anno 2014, dati Ministero dell'Interno "Pubblicazione sfratti 2014". Considerato che l'intervento di Fincalabra coprirebbe le spese per uscire dalla morosità e subentrare all'ente creditore, la voce di costo principale per il bilancio regionale è il pagamento di un numero massimo di 18 rate per uscire dalla morosità, atteso che il costo per il subentro all'ente creditore è un'anticipazione che verrebbe rimborsata dall'inquilino a Fincalabra. Pertanto, dai dati di Banca Etica, in Italia la durata media dei mutui è di 25 anni per un importo medio della rata mensile pari a euro 400,00 il costo potenziale del subentro sarebbe pari a 2.088.000,00, mentre il costo medio di un subentro, dati ricavati da una ricerca generica in internet, sarebbe pari ad euro 500 cadauno per 205 sfratti per morosità incolpevole, con un costo potenziale per Fincalabra di euro 145.000,00. Alla luce di quanto espresso il costo totale per l'intervento della presente legge sarebbe pari a euro 2.233.000,00.

Copertura finanziaria

La norma finanziaria prevede che siano destinate all'attuazione dell'art. 2 della presente legge € 2.233.000,00 per il 2017. Tali risorse sono già stanziare a bilancio alla missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglia" programma 1206 "Interventi per il diritto alla casa" dello stato di previsione delle spese del bilancio regionale 2017-2019.

Tab. 2 Copertura finanziaria:

Missione/Programma/Titolo	Anno 2017 - €	Anno 2018 - €	Anno 2019 - €	Totale €
12/1206/1 Interventi per il diritto alla casa	2.233.000,00	//	//	2.233.000,00
Totale	2.233.000,00	//	//	2.233.000,00

Art. 1.
(Finalità e obiettivi)

1. Regione Calabria riconosce e tutela, sul proprio territorio, il diritto universale e inalienabile di ogni cittadino di avere una casa in cui abitare e vivere in sicurezza con la propria famiglia, in accordo con le disposizioni dell'art. 25, comma 1 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo e con l'art. 2 comma 1 dello Statuto regionale.
2. La presente legge si prefigge l'obiettivo di garantire il possesso e la proprietà dell'abitazione principale ai soggetti che ne hanno i requisiti, nei casi in cui, trascorsi diciotto mesi di mancato pagamento delle rate di mutuo ed esperiti tutti i tentativi di rinegoziazione previsti dalle leggi vigenti, vengano attivate le procedure per la vendita dell'immobile.
3. La presente legge, inoltre, si propone di intervenire a sostegno della morosità incolpevole dovuta al mancato pagamento delle spese condominiali, relative all'abitazione principale, nel caso in cui vengano attivate le procedure concorsuali previste dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, che non consentirebbero di cogliere gli obiettivi di cui al precedente comma.

Art. 2.
(Strumenti e modalità di intervento)

1. La Giunta Regionale, per le finalità di cui all'art. 1, autorizza Fincalabra Spa, su richiesta degli aventi diritto ai sensi dell'art. 4, a stipulare con gli istituti di credito l'atto di surroga ed a subentrare nella garanzia reale costituita dall'ipoteca sull'immobile ai sensi dell'art. 1201 del Codice civile e a seguito dell'avvenuto deposito dell'atto di pignoramento di cui all'art. 557 del Codice di Procedura Civile a carico del mutuatario moroso e nei casi previsti dal comma 3 art. 120 quinquiesdecies d.lgs. 72/2016 a seguito della notifica al titolare del mutuo della perizia dell'immobile trasmessa dal perito indipendente di cui al punto d comma quattro art. 120 quater del d.lgs. 72/2016.
2. La Giunta Regionale, contestualmente all'estinzione del mutuo, autorizza Fincalabra Spa a stipulare con il proprietario beneficiario della misura, apposito contratto per la restituzione rateizzata della somma concessa, definendone termini e modalità, tenuto conto della particolare situazione economica in cui versa il contraente e, in ogni caso, di maggior favore rispetto a quelli pattuiti originariamente con l'istituto di credito.
3. Con le stesse modalità di cui ai commi 1 e 2, la Giunta Regionale autorizza Fincalabra Spa a sostituirsi al beneficiario della misura, nel pagamento delle spese condominiali accessorie all'abitazione pignorata, a seguito dell'avvenuto deposito dell'atto di pignoramento di cui all'art. 557 del Codice di procedura civile e a concordare un piano di rientro che tenga conto delle particolari condizioni economiche del contraente stesso.

4. La Giunta Regionale, incarica Fincalabra Spa a sottoscrivere convenzioni, con singoli studi notarili o con l'ordine territoriale del Notariato, per concordare particolari condizioni di favore per la stipula degli atti pubblici relativi alla surroga di cui all'art. 1201 del Codice Civile.

Art. 3.

(Morosità incolpevole)

1. Per morosità incolpevole si intende la condizione dovuta a una consistente riduzione della capacità reddituale del titolare di contratto di mutuo sulla prima casa o di un componente del nucleo familiare concorrente al reddito dovuta a:

- a) perdita del posto di lavoro per licenziamento;
- b) accordi aziendali che prevedono una consistente riduzione dell'orario di lavoro e della retribuzione;
- c) concessione dei provvedimenti previsti dagli ammortizzatori sociali;
- d) mancato rinnovo di contratti a termine o di lavori atipici;
- e) cessazione di attività libero-professionali;
- f) cessazione di attività industriali, artigianali o commerciali;
- g) malattia grave, infortunio o decesso di un componente il nucleo familiare concorrente al reddito.

Art. 4.

(Soggetti beneficiari)

1. Hanno diritto a quanto previsto dalla presente legge, i titolari di mutuo stipulato per l'acquisto della prima casa, ubicata nel territorio della Regione Calabria, che non appartenga alle categorie catastali A1, A8, A9 e A10 e che abbiano i seguenti requisiti:

- a) Siano destinatari di un provvedimento di cui al comma 1 art. 2.
- b) Risiedano stabilmente nell'immobile soggetto a provvedimento di cui al comma 1 art. 2;
- c) Non siano titolari, ovvero un componente del nucleo familiare, di altri immobili la cui alienazione consentirebbe la sanatoria della morosità incolpevole;
- d) Dispongano di un reddito I.S.E.E non superiore a 15.000 euro annui;
- e) L'importo del mutuo contratto non sia superiore a 100.000 euro e la durata non sia inferiore a 20 anni.

2. La perdita del requisito di cui al punto b comma 1 è condizione di annullamento delle misure previste dalla presente legge.

Art. 5.

(Disposizioni di attuazione)

1. La Giunta Regionale, entro novanta giorni dall'entrata in vigore delibera le disposizioni di attuazione della presente legge.

Art. 6.
(Norma finanziaria)

1. Per le spese derivanti dall'art. 2 si provvede con le risorse regionali annualmente stanziare con legge di bilancio, quantificate in euro 2.333.000,00 per l'esercizio - 2017, stanziare alla missione 12 'Diritti sociali, politiche sociali e famiglie', programma 6 'Interventi per il diritto alla casa' - Titolo I 'Spese correnti' del bilancio di previsione 2017-2019.
2. A decorrere dagli esercizi successivi al 2017 le spese della presente legge sono rideterminate e trovano copertura nei limiti delle risorse annualmente stanziare con la legge di approvazione di bilancio dei singoli esercizi finanziari.
3. La Giunta regionale è autorizzata ad apportare le conseguenti variazioni al documento tecnico di cui di cui agli articoli 39 e 51 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118.

Art. 7.
(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale telematico della Regione Calabria.

Reggio Calabria 14 novembre 2017

I Consiglieri regionali

