CAMERA DEI DEPUTATI N. 1842

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

FRATOIANNI, BONELLI, ZANELLA, BORRELLI, DORI, GHIRRA, GRIMALDI, MARI, PICCOLOTTI, ZARATTI

Disposizioni per mitigare gli effetti dell'aumento dei tassi di interesse relativi ai mutui contratti per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale

Presentata il 29 aprile 2024

ONOREVOLI COLLEGHE E COLLEGHI ! – Secondo i dati riportati nel « Rapporto Mutui Ipotecari 2023 », pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle entrate, il capitale di debito estratto dal patrimonio immobiliare nel 2022 si attesta, nel nostro Paese, su un valore prossimo a 102 miliardi di euro, pari al 5,3 per cento del prodotto interno lordo. L'ammontare di questo capitale che con certezza può considerarsi destinato a finanziare il mercato immobiliare (in particolare nei casi di acquisto dell'abitazione finanziato con mutuo ipotecario acceso ponendo a garanzia lo stesso immobile) è pari a circa 48 miliardi di euro. Lo stesso Rapporto riferisce che nell'anno 2022 sono stati sottoscritti e registrati circa 443.000 atti di ipoteca, per un totale di 975.937 unità immobiliari ipotecate (-4,0 per cento rispetto al 2021) e 101,6 miliardi di euro di capitale di debito finanziato (+0,2 per cento rispetto al 2021) a fronte della garanzia ipotecaria. In larga parte (il 68 per cento delle unità immobiliari ipotecate) si tratta di atti riguardanti immobili « residenziali », ossia abitazioni e loro pertinenze, nei quali il capitale finanziato nel 2022, al netto delle surroghe, ammonta a quasi 50 miliardi di euro, pari al 49 per cento circa del totale dei finanziamenti.

La pubblicazione del suddetto Rapporto e i suoi contenuti riguardano un periodo che segue quello segnato più profondamente dagli effetti prodotti sull'economia e sul mercato del credito dalla pandemia del COVID-19, da una parte, e dalla crisi ucraina, dall'altra, che, com'è noto, ha ul-

teriormente complicato lo scenario. Ciò va tenuto in debito conto soprattutto per una corretta lettura delle variazioni delle grandezze considerate nel Rapporto insieme con quelle riferibili al credito, che notoriamente rappresenta una leva indispensabile affinché le famiglie e le imprese accedano al mercato immobiliare o al finanziamento della propria attività economica.

Nell'estate del 2022, la Banca centrale europea (BCE), al fine di combattere l'inflazione generata dalle conseguenze economiche delle misure adottate dai governi nel periodo della pandemia e dalla crisi energetica collegata alla guerra in Ucraina, ha annunciato un aumento dei tassi di interesse di riferimento nella misura di 0,75 punti percentuali, segnando il più grande rialzo nella storia dell'euro e della stessa BCE. Da allora, i tassi sono stati incrementati dieci volte, con un aumento totale di oltre 4 punti percentuali.

Queste variazioni hanno avuto un impatto significativo sull'economia italiana e sulle numerose famiglie italiane (circa 200.000, secondo le associazioni di settore) che, avendo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale un contratto di mutuo ipotecario a tasso variabile, hanno visto crescere sensibilmente l'importo delle relative rate, a volte fino al 75 per cento, secondo le stime della Federazione autonoma bancari italiani (FABI), e si sono quindi trovate esposte ad una maggiore fragilità finanziaria.

L'aumento dei tassi di interesse ha influenzato negativamente, amplificandole, anche le diseguaglianze economiche, poiché le famiglie a reddito più basso e i lavoratori meno privilegiati sono più vulnerabili alle conseguenze economiche di questi cambiamenti, prima fra tutte l'impossibilità di onorare le obbligazioni contrattuali.

Nel corso di tutto il 2023 è andato proseguendo il veloce rialzo dei tassi di interesse: l'effetto auspicato dalla BCE, nel tentativo di ridurre l'erosione dei redditi delle famiglie dovuta all'inflazione, è il raffreddamento delle dinamiche della domanda interna, cioè di investimenti e consumi. Riguardo alle famiglie questo risultato è perseguibile facendo lievitare la spesa per interessi sui prestiti, anche quelli già esistenti, in particolare sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale.

Anche l'Osservatorio Nomisma rileva come alla fine del 2023, a causa del prolungato incremento dei tassi di interesse, sia aumentato il numero delle famiglie che devono sostenere una rata più alta. Secondo l'istituto, la quota delle famiglie sottoposte a una rata mensile di mutuo superiore a 700 euro è passata dal 27 per cento al 40 per cento, ma le dinamiche più marcate e allarmanti sono quelle legate agli incrementi delle rate dei mutui a tasso variabile, che rappresentano circa il 40 per cento del complesso dei mutui attualmente in fase di rimborso da parte delle famiglie. La violenta risalita del costo del denaro in meno di due anni ha generato aumenti della rata mensile che l'Osservatorio stima compresi tra il 35 per cento e il 119 per cento, con una conseguente contrazione del reddito netto residuo disponibile fino al 51 per cento.

Tale aggravio del peso delle rate colpisce maggiormente gli italiani con un mutuo a tasso variabile e un reddito annuo lordo fino a 40.000 euro (fascia che comprende il 90 per cento dei contribuenti), con una significativa incidenza sul reddito residuo disponibile che, in molti casi, arriva addirittura al di sotto della soglia minima di sussistenza.

Tali dati dell'Osservatorio evidenziano una situazione sempre più critica per le famiglie italiane, per molte delle quali, infatti, è in gioco un valore di rango costituzionale: il diritto all'abitazione.

La presente proposta di legge intende introdurre nel nostro ordinamento misure atte a mitigare gli effetti dell'aumento dei tassi di interesse sull'importo delle rate dei mutui contratti per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale, attribuendo ai mutuatari intestatari alla data del 1° agosto 2022 di un mutuo ipotecario per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale la facoltà di chiedere alla banca o all'intermediario finanziario erogante di mantenere fisso l'importo della rata periodica in misura pari a quello calcolato a tale data (articolo 1, comma 1).

La procedura, relativamente semplificata, prevede che, qualora il mutuo risulti classificato *in bonis*, il soggetto creditore è tenuto ad accogliere la domanda entro sessanta giorni dalla richiesta. Entro lo stesso termine il soggetto creditore dovrà comunicare al richiedente l'eventuale diniego, in forma scritta e con l'indicazione delle motivazioni. Avverso il diniego è possibile ricorrere all'arbitro bancario e finanziario (articolo 1, comma 2).

La differenza contabile tra quanto dovuto sulla base dell'incremento dei tassi d'interesse e quanto pagato in esito all'accoglimento della richiesta del mutuatario rappresenta un credito per l'ente erogatore, che non matura maggiori interessi né maggiori oneri, la cui estinzione avverrà tramite un piano di ammortamento, al termine del pagamento del mutuo immobiliare originario, con rate di importo pari a quelle del medesimo (articolo 1, commi 3 e 4).

L'intera procedura è assistita dalla garanzia statale nella misura del 50 per cento a valere sul Fondo di garanzia per la prima casa, istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze dall'articolo 1, comma 48, lettera *c)*, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per l'anno 2014), e non comporta nuovi o maggiori oneri per il bilancio statale (articolo 1, comma 5).

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

1. Le persone fisiche intestatarie, alla data del 1° agosto 2022, di un mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto o alla costruzione dell'abitazione principale possono chiedere alla banca o all'intermediario finanziario erogante di mantenere invariato l'importo della rata periodica di ammortamento rispetto al valore calcolato alla medesima data, qualora l'importo, successivamente a tale data, abbia subìto incrementi in conseguenza delle variazioni degli indici di riferimento per il calcolo del tasso di interesse applicato.

2. Qualora il mutuo di cui al comma 1, alla data del 1° agosto 2022, risultasse classificato *in bonis*, la banca o l'intermediario finanziario dà esecuzione alla richiesta entro sessanta giorni dalla sua presentazione ai sensi del comma 1, con efficacia dalla prima rata avente scadenza successiva a tale termine. Qualora la banca o l'intermediario finanziario non ravvisi la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta, ne dà comunicazione al mutuatario, entro il medesimo termine, in forma scritta indicandone in dettaglio le motivazioni. Avverso il diniego il mutuatario può ricorrere all'Arbitro Bancario Finanziario nella sede competente per il luogo di residenza, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5, comma 3, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28.

3. La differenza fra l'importo delle rate calcolate sulla base delle condizioni contrattuali vigenti alla data del 1° agosto 2022 e quelle effettivamente pagate a seguito della rideterminazione operata ai sensi dei commi 1 e 2 rappresenta un debito per il mutuatario e un credito per la banca o l'intermediario finanziario erogante, che lo iscrive in una specifica voce dell'attivo del proprio bilancio.

4. L'ammontare di cui al comma 3, che non matura interessi né maggiori oneri a carico del mutuatario, è posto in ammor-

tamento successivamente all'estinzione del mutuo ipotecario originario, con rate di periodicità e importo pari a quelle del mutuo medesimo. L'ipoteca iscritta a garanzia del credito risultante dal mutuo originario ha effetto anche per l'ammontare del credito determinato ai sensi del comma 3.

5. Sui mutui immobiliari per i quali è esercitata la facoltà prevista dal comma 1 è concessa, su richiesta della banca o dell'intermediario finanziario interessato, la garanzia dello Stato, nella misura del 50 per cento dell'importo residuo, compresi gli interessi e l'ammontare di cui al comma 3 del presente articolo, a valere sul Fondo di cui all'articolo 1, comma 48, lettera *c)*, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

19PDL0088820