

## MUTUI

### Cosa succede a Bergamo? Le proposte di Adiconsum

In Italia il rischio di insolvenza sui mutui dovrebbe risultare meno grave degli altri Paesi sostanzialmente per due motivi: le banche italiane sono molto conservatrici nel concedere credito alle famiglie e il mutuo è sempre garantito da ipoteca sull'immobile.

Tuttavia diverse famiglie, anche a Bergamo, sono sempre più in difficoltà ad onorare gli impegni assunti.

Il prezzo delle case a Bergamo è cresciuto in maniera enorme negli ultimi anni, sono stati accesi mutui al limite delle disponibilità finanziarie della famiglia e soprattutto sono stati accesi a tasso variabile. L'incremento delle rate negli ultimi anni incide fino al 70% sul monoreddito, generando come si può ben capire l'impossibilità a far fronte agli impegni.

L'aumento dei tassi di interesse, la diminuzione del potere d'acquisto, alcune tipologie di mutui (rate crescenti, rate iniziali con tasso di ingresso, rate di soli interessi) hanno portato molte famiglie bergamasche ad avere serie difficoltà a far fronte al pagamento e/o a sospendere purtroppo i pagamenti con conseguente pignoramento dell'immobile. E' discutibile anche l'attuale comportamento delle banche che consigliano o assecondano le richieste di mutui a tasso fisso: come era sbagliato accendere solo mutui a tasso variabile (70%) è ora sbagliato accendere soprattutto mutui a tasso fisso (50%): siamo in presenza di tassi di interessi alle soglie massime e visto quanto sta succedendo sui mercati è improbabile che le Banche Centrali riprendano ad aumentare i tassi. *L'ideale sarebbe una formula a tasso misto.*

Va peraltro ricordato che, anche senza l'aumento dei tassi da parte della BCE, il tasso Euribor - mercato dove gli Istituti si scambiano liquidità il cui costo è cresciuto per la scarsa fiducia tra i vari Istituti di credito - a causa della crisi americana ha avuto un'impennata, solo in parte riassorbita, ciò significa che le rate dei mutui continueranno ad aumentare almeno nell'immediato futuro.

Denunciamo gli atteggiamenti superficiali assunti da operatori immobiliari che canalizzano gli acquirenti di immobili presso le c.d. banche specializzate, che erogano mutui anche superiori al valore dell'immobile, illudendo il cliente all'acquisto "facile".

Si finanzia fino al 120% (per permettere di pagare le intermediazioni e le spese notarili), con mutui a lunga scadenza (30 anni), con l'applicazione di spread troppo alti (abbiamo visto anche il 2,50%).

In particolare da giugno si recano e telefonano in continuazione presso i nostri uffici ADICONSUM di Bergamo, persone in difficoltà che chiedono consiglio, trovandosi sovra-esposti rispetto alle loro attuali disponibilità economiche (abbiamo affrontato oltre 50 casi).

La rinegoziazione dei mutui ha coinvolto 12 Banche nella Bergamasca, quindi è un problema che riguarda tutti gli Istituti, che per la maggior parte si sono dichiarati disponibili ad affrontare le ns. richieste.

Esiste una rigidità che coinvolge, guarda caso, un Istituto (Meliorbanca) che si occupa solo di mutui e in alcuni casi ha finanziato anche per valori superiori all'immobile, che avendo cartolarizzato il proprio credito, non vuole accettare neanche la riduzione dello spread (fuori mercato al 2.5) creando serie difficoltà ai clienti per i continui aumenti delle rate. Come Adiconsum di Bergamo intendiamo richiedere un intervento nei confronti di questo Istituto per riportare nella "normalità" le condizioni.

A livello Nazionale ADICONSUM nell'incontro del 19/9 con ABI, ha posto l'urgenza di dare una risposta al problema mutui a tasso variabile per aiutare le famiglie in difficoltà a far fronte ai costi aggiuntivi delle nuove rate.

L'ipotesi che proponiamo è un accordo che consenta di mantenere la rata compatibile con il reddito della famiglia trasferendo la differenza in coda al mutuo (esistono già mutui che lo consentono).

Si richiede un accordo che preveda questa operazione senza penalità con scritture private tra cliente e Banca e soprattutto senza costi e commissioni aggiuntivi.

#### ALCUNI CONSIGLI

Innanzitutto occorre rinegoziare il mutuo con il proprio Istituto chiedendo - senza spese aggiuntive - di abbassare lo spread o di cambiare il tasso (da variabile a fisso o misto o allungare la scadenza) creando una rata che permetta di far fronte agli impegni con maggiore serenità.

Particolare attenzione va riferita a quei mutui le cui rate prevedono il rimborso del capitale dilazionato nell'ultimo periodo di vita del mutuo. Capita che dopo 15/20 anni il cliente si ritrova ancora da rimborsare il 70/80% del capitale finanziato. Cambiare Istituto significa sopportare costi (commissioni di estinzione - nuovo atto), vale la pena di farlo se il mutuo in essere e le modalità previste risultano onerose.

Alcune regole da tenere presente quando si chiede un mutuo.

- Informarsi presso il proprio Istituto e presso altre Banche chiedendo l'Indice Sintetico dei Costi (acquisire più preventivi significa poter fare una scelta più confacente ed economica)
- Non lasciarsi ingolosire da finanziamenti facili o superiori al valore dell'immobile (il finanziamento delle spese comporta per quella somma il pagamento di interessi per tutta la durata del mutuo)
- Valutare bene se fare il mutuo a T.F., variabile o misto. Il prodotto deve essere tarato secondo le proprie capacità di rimborso e di evoluzione finanziaria della famiglia.

Il mutuo è un investimento che si trascina per lunga parte della vita e come tutti i prodotti finanziari va scelto in modo ponderato e consapevole, tenendo conto delle proprie capacità economiche.

- Prima di firmare farsi rilasciare dalla Banca una bozza dell'atto completo del piano di ammortamento, per una lettura attenta del contenuto e richiedere tutte le spiegazioni del caso
- Contrattare lo spread, tenendo presente che più è lunga la durata più è alto per il fatto che la Banca ritiene di assumere un "maggior rischio". Anche se su questo dissentiamo perché comunque la Banca si copre sia attraverso l'ipoteca sull'immobile che con Assicurazioni.