

Faissola. «Le banche già dal 2007 hanno avviato un'attività molto consistente di rinegoziazione»

Catricalà. L'Antitrust si appresta ad allargare ad altri 10 gruppi l'indagine sulla portabilità

Via al piano contro il caro-mutui

Abi e Governo sulla prima casa: si può bloccare alla media 2006 la rata a tasso variabile

Rossella Bocciarelli

ROMA

«Siamo riusciti, attraverso un dialogo cordiale con le banche, ad introdurre la possibilità che chi paga la rata del mutuo a tasso variabile, possa ritornare a pagarla secondo quanto doveva nel 2006».

Così il Presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, ha annunciato ieri da Napoli il provvedimento approvato in Consiglio dei ministri, che codifica una convenzione fra il Governo e l'Associazione bancaria italiana per la rinegoziazione dei mutui a tasso variabile per la prima casa stipulati prima del primo gennaio 2007. «Non un miracolo, ma un sollievo per molte famiglie che in questi anni sono rimaste intrappolate, avendo uno stipendio fis-

so e un mutuo a tasso variabile da pagare. Così togliamo un po' di angoscia che si era accumulata» ha spiegato il ministro dell'Economia, Giulio Tremonti.

Concretamente, come ha chiarito il presidente dell'Abi Corrado Faissola, dopo che ieri a Milano il comitato esecutivo dei banchieri ha approvato all'unanimità la bozza d'accordo con via XX Settembre, la convenzione potrebbe riguardare circa un milione e 250 mila famiglie. Considerando un mutuo ventennale di 80 mila euro, il minor esborso sarebbe pari a 840 euro su base annua (che è come dire 70 euro al mese se la rata è mensile). Su un mutuo ventennale pari a 120.000 euro, il risparmio sale a 1.260 euro annui (ovvero 105 euro al mese se la rata è mensile). «L'iniziativa - ha detto Faissola - viene incontro a quelle famiglie che si sono trovate in difficoltà con il pagamento delle rate dopo il rialzo dei tassi decisi dalla

Bce dalla fine del 2005. Le banche - ha ricordato il presidente dell'Abi - già dal 2007 hanno avviato un'attività molto consistente di rinegoziazione dei mutui. Con questo intervento innovativo sarà possibile estendere a una platea più ampia l'opportunità di ricorrere alla rinegoziazione con un'unica procedura, semplice e

trasparente. La convenzione, che fissa le modalità di rinegoziazione di mutui a tasso variabile, stipulati prima del primo gennaio 2007 e permette di ridurre e stabilizzare l'ammontare delle rate fino alla data originaria di scadenza del prestito, verrà stipulata entro 30 giorni dal decreto legge approvato ieri. Ma già da ora si sa che gli aspetti salienti dell'accordo sono due: il primo è che in tutte le banche che aderiranno alla convenzione messa a punto dall'Abi, qualunque cliente abbia i diritti soggettivi previsti (mutuo prima casa e tasso variabile stipulato prima del 1 gennaio 2007) potrà ottenere dall'azienda di credito la rinegoziazione (in sostanza, non ci sarà più bisogno di disporre di un potere di contrattazione individuale con la banca).

La seconda innovazione sta negli effetti del meccanismo tecnico adottato per ottenere la rinegoziazione dell'importo delle rate al tasso medio del 2006, (si tratta dell'apertura a latere del contratto di un conto di finanziamento accessorio a tasso fisso, ndr). Questo meccanismo consente di mantenere il mutuo a rata fissa: quella pagata in media nel 2006. La durata resta inizialmente invariata e il suo eventuale allungamento dipenderà all'andamento dei tassi di interesse.

Durante la vita del mutuo il cliente si troverà quindi in una

delle seguenti condizioni:

1) se nel tempo che va dal momento della rinegoziazione alla scadenza i tassi di interesse sono mediamente saliti o non sufficientemente diminuiti, la durata del mutuo verrà automaticamente estesa - sempre con la medesima rata fissa - per il periodo sufficiente a rimborsare l'eventuale finanziamento accessorio;

2) se durante la vita del mutuo così rinegoziato i tassi di interesse scendono in misura superiore al beneficio già acquisito con il passaggio alla rata fissa, il beneficio legato al nuovo tasso verrà riconosciuto attraverso il ritorno ad una inferiore rata variabile come prevista dal mutuo originario.

«Da domani i cittadini saranno ancora più invogliati ad andare in banca», ha sottolineato ieri Pietro Modiano, vicepresidente dell'Abi e direttore generale di Intesa San Paolo, secondo il quale l'accordo raggiunto «razionalizza e fa risuonare nel Paese ciò che, in ordine sparso, ogni singola banca ha fatto per venire incontro

ai cittadini che hanno contratto debiti a tasso variabile». Le associazioni dei consumatori, per il momento, restano piuttosto scettiche e temono che l'accordo annunciato resterà sulla carta, perché le singole banche non vorranno darvi attuazione. Le novità della convenzione non convincono nemmeno il ministro dell'Economia del governo ombra del Pd, Pier Luigi Bersani. Per l'ex ministro dello Sviluppo economico, l'accordo rappresenta un miglioramento rispetto alle condizioni attuali, ma costituisce sempre una "prigione" per i consumatori, che invece dovrebbero essere liberi di cercare sul mercato le condizioni miglio-

ri. «Se si possono rinegoziare i mutui - ha ricordato poi l'esponente dell'opposizione - è in forza di una legge cosiddetta "Bersani", che fu osteggiata dal centrodestra».

Va detto, però, che in questo momento i consumatori possono contare sul ministro dell'Economia. Giulio Tremonti, infatti, pur dando atto ieri alle aziende di credito dello sforzo fatto per andare incontro alle esigenze delle famiglie nell'interesse del Paese, ha fatto chiaramente intendere che non ha nessuna intenzione di abbandonare la sua strategia di "deterrenza" nei confronti del sistema creditizio. «Il provvedimento che codifica l'accordo del Governo con il settore bancario è la novità di oggi» ha esordito Tremonti. E poi ha chiosato: «Il presidente del Consiglio ha esercitato quella che si chiama *moral suasion*, il ministro dell'Economia quella che si chiama meno elegantemente *fiscalsuasion*, e in attesa di una rimodulazione della base imponibile delle banche e di altri settori con quelli che Einaudi chiamava i guadagni di congiuntura, con il sistema bancario abbiamo concluso un accordo, codificato in un provvedimento» per la rinegoziazione di mutui a tasso variabile. In pratica, il ministro ha confermato che la prospettiva di un aumento della pressione fiscale sulle aziende di credito bancarie è solo rimandata a giugno, al momento di fare i conti programmatici della finanza pubblica nel prossimo triennio e di impostare la nuova legge Finanziaria.

Intanto anche l'Antitrust si appresta ad allargare l'indagine sulla portabilità dei mutui su altre 10 banche, portando complessivamente a 20 gli istituti coinvolti. Lo ha detto il presidente dell'autorità garante del mercato, Antonio Catricalà, intervenendo a «Striscia la Notizia».

TREMONTI

«Un sollievo per chi è rimasto intrappolato con il salario fisso: grazie al sistema»
Potenzialmente interessati 1,25 milioni di debitori

Le simulazioni dell'Abi

Come cambiano le rate per chi ha accesso un mutuo a tasso variabile sulla prima casa entro il 2006

20 anni

Ammontare del mutuo	Annuale			Mensile		
	Originaria	Nuova Rata	Differenza	Originaria	Nuova Rata	Differenza
120.000	10.028	8.768	1.260	836	731	105
100.000	8.356	7.306	1.050	696	609	88
80.000	6.686	5.846	840	557	487	70

15 anni

Ammontare del mutuo	Annuale			Mensile		
	Originaria	Nuova Rata	Differenza	Originaria	Nuova Rata	Differenza
120.000	11.848	10.698	1.150	987	892	96
100.000	9.874	8.916	958	823	743	80
80.000	7.898	7.132	766	658	594	64

10 anni

Ammontare del mutuo	Annuale			Mensile		
	Originaria	Nuova Rata	Differenza	Originaria	Nuova Rata	Differenza
120.000	15.644	14.638	1.006	1.304	1.220	84
100.000	13.038	12.198	840	1.087	1.017	70
80.000	10.430	9.758	672	869	813	56

? DOMANDE & RISPOSTE

Chi può accedere alla rinegoziazione?

Possono accedere solo i titolari di un mutuo per l'acquisto della prima casa a tasso variabile prima del 1° gennaio 2007. Non sono previste limitazioni di importo e di reddito degli intestatari.

Quali sono i possibili benefici?

Sostanzialmente con la rinegoziazione si trasforma il tasso del mutuo da variabile a fisso, riducendo l'importo della rata, che sarà calcolata non più in base ai tassi attuali, ma su quelli medi praticati nel 2006. In realtà, la riduzione ottenuta, viene restituita all'istituto attraverso un allungamento della durata del mutuo. In particolare, gli importi diventano un "finanziamento accessorio" sul quale vengono applicati interessi in base al tasso Irs più lo 0,50%.

Cosa succede se poi i tassi salgono?

In questo caso la durata del mutuo si allunga il tempo necessario per ripagare il "finanziamento accessorio".

E se invece scendono?

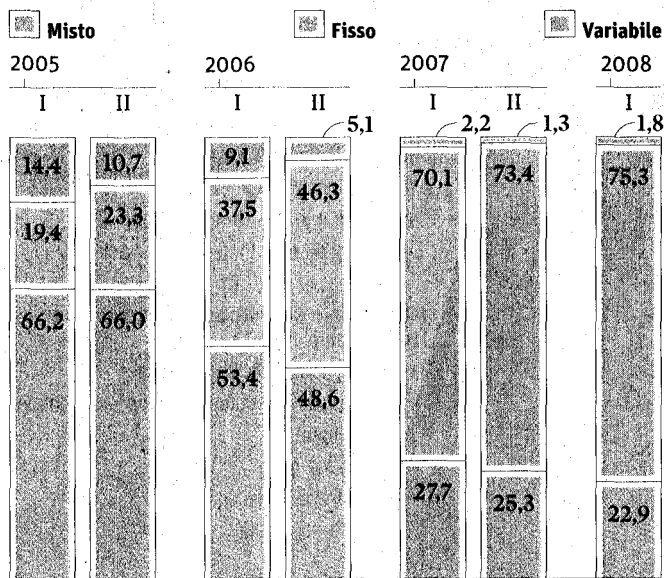
Il beneficio legato a tassi più convenienti, si legge nel comunicato stampa diffuso dall'Abi, «verrà riconosciuto attraverso il ritorno ad una inferiore rata variabile come prevista dal mutuo originario».

Da quando si potrà rinegoziare?

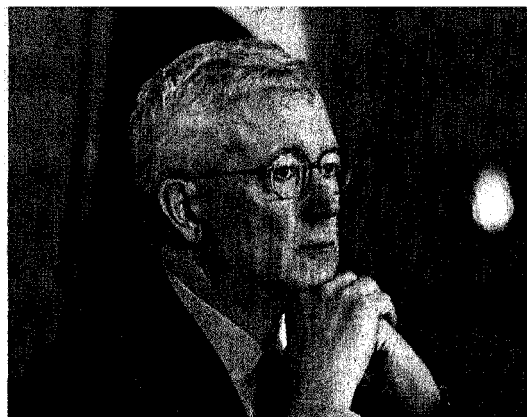
Entro trenta giorni il ministero dell'Economia e l'Abi dovranno mettere a punto il testo della convenzione per la rinegoziazione. Superato questo passaggio sarà possibile presentare richiesta alla propria banca. La rinegoziazione del mutuo comporterà la riduzione dell'importo delle rate a cominciare da quelle che scadono 90 giorni dopo la richiesta. Quindi non prima di settembre.

Mutui erogati per tipo di tasso

Dati semestrali, in percentuale



Fonte: MutuiOnline



Il ministro. Il titolare del dicastero del Tesoro, Giulio Tremonti, ieri durante il consiglio dei Ministri svolto a Napoli