

Recupero crediti

Banche e morosi, un'alternativa al pignoramento

di **Raffaele Lungarella**

Le banche sono alla ricerca di una soluzione per i crediti non più in bonis, con diversi livelli di difficoltà di recupero, che appesantiscono i loro bilanci e sono anche causa del credit crunch.

Un aiuto potrebbe venire considerando le specificità dei diversi crediti in sofferenza. Quelli relativi al mercato dell'edilizia residenziale sono riconducibili a due principali categorie di debitori: gli operatori economici ai quali sono stati concessi finanziamenti per la realizzazione di interventi costruttivi o di operazioni immobiliari e le famiglie che hanno ottenuto un mutuo per l'acquisto della casa in cui abitano. Anche per le stesse banche creditrici potrebbe essere utile trattare i due gruppi in maniera differente.

Un'ipotesi di lavoro può riguardare, in particolare, le sofferenze originate dal mancato pagamento delle rate dei mutui da parte dei soggetti il cui reddito è diventato insufficiente a farvi fronte per cause non dovute alla loro volontà; in pratica, quelli che possono essere definiti "mutuatari morosi incolpevoli".

Per "sanare" le loro sofferenze è ipotizzabile una procedura alternativa al pignoramento e alla vendita giudiziale delle abitazioni interessate. Prevede che la banca, anziché vendere, acquisti la casa per una quota corrispondente all'incidenza percentuale del credito che essa vanta nei confronti del mutuatario sul valore di mercato dell'abitazione. Se la casa vale 200 mila euro e il debito del mutuatario è di 60 mila, la banca ne acquista il 30 per cento. Che se ne fa la banca di questa porzione di casa? La dà in affitto a chi ne è già padrone per il restante 70 per cento. Tut-

te le condizioni del contratto che regola il rapporto tra la banca e il proprietario/inquilino vanno ovviamente definite nei singoli casi; il modello di riferimento potrebbe essere quello del lease back. Quella economica dovrebbe prevedere il pagamento alla banca di una cifra mensile, determinata applicando al canone concordato la sua percentuale di proprietà dell'abitazione: se il canone è di 600 euro, nel nostro esempio, ogni mese dovrebbero essere pagati 180 euro. Naturalmente più è basso il rapporto debito bancario/prezzo della casa, più questa operazione è sostenibile per il mutuatario moroso. Salvo i casi di mutui con elevatissimi *loan to value* e con ammortamento solo agli inizi, è molto probabile che il canone del leasing sia più sostenibile della rata del mutuo.

Una mano a questa soluzione dei mutuatari morosi incolpevoli dovrebbe darla anche lo Stato, se non altro per ragioni di convenienza: se chi per la crisi ha avuto il reddito ridotto, perde anche la casa, diventa un caso sociale, la cui gestione può costare molto cara alle casse pubbliche.

Al proprietario dell'abitazione, dovrebbe essere data la possibilità di portare in detrazione dall'Irpef il canone di leasing alle stesse condizioni previste per gli interessi sul mutuo.

Alla banca dovrebbe essere data la possibilità di assoggettare i ricavi da canoni alla cedolare secca e, per ridurre i costi di transazione, di applicare agli acquisti che essa fa le condizioni previste per le abitazioni principali. Per il taglio di questi costi un contributo può essere chiesto anche ai notai, con un forte contenimento degli onorari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

