

L'ECONOMIA

È caossui mutui sono oltre 240mila le famiglie in crisi con i pagamenti

CONTE E PAROLA A PAGINA 17

Mutui, 240 mila famiglie in arretrato

Il decreto crea un doppio regime trattando diversamente chi è insolvente e subisce il pignoramento dei tribunali (52 mila l'anno) e chi lo sarà in futuro, con vendite in tempi più brevi ma estinzione garantita del debito

poi servirà un anno e mezzo

VALENTINA CONTE

ROMA. Nel 2014 ben 240 mila famiglie si sono trovate in arretrato con il pagamento del mutuo. E almeno altre 321 mila, per evitare di saltare la rata, hanno messo da parte qualche bolletta di acqua, gas, riscaldamento, elettricità, condominio. Se a questi dati Istat si aggiungono i 52.606 pignoramenti di immobili contati da Adusbef e Federconsumatori in 35 tribunali italiani (il ministero della Giustizia non ha il dato), con un aumento di quasi il 12% rispetto all'anno prima, si capisce che il tema della casa che va alle banche dopo 7 rate di mutuo non pagate, e senza passare per le aste giudiziarie, sia di grande interesse e preoccupazione.

Il governo ha già mostrato, in verità, di voler tornare sui propri passi, correggere il decreto legislativo che recepisce la direttiva europea numero 17 del 2014, tramite apposito emendamento parlamentare, e allungare il numero di rate a 18. Ma i dubbi rimangono. Intanto c'è da chiarire bene che si tratta di rate mensili, anche non consecutive, di mutui nuovi (norma dunque non retroattiva). E che la clausola di inadempimento - la possibilità cioè per la banca di pignorare la casa dopo un anno e mezzo di problemi a incassare la rata - è facoltativa. Punto questo che però non rassicura nessuno.

Oggi ci vogliono in media 4 anni per far scattare le procedure esecutive immobiliari. D'ora in

no, visto che ben difficilmente chi contrae mutuo potrà opporsi alla condizione, pena il rifiuto della banca ad erogare i soldi.

Il perito nominato dal tribunale e la possibilità per la famiglia in difficoltà di farsi assistere da un esperto di fiducia non tolgono il fatto che, senza un giudice a valutare caso per caso, la tutela per il consumatore sembra diminuire. «La direttiva Ue in realtà non imponeva la soluzione individuata dal governo», osserva Francesco Di Ciommo, docente di diritto privato alla Luiss. «Il comma 4 dell'articolo 28 non contiene alcun riferimento alla vendita diretta delle case espropriate da parte delle banche». E cosa significa questo? «Il governo ha scelto, probabilmente con ragione, di aiutare le banche più che i debitori a liberarsi prima possibile dei loro crediti in sofferenza».

Parliamo di almeno 20 miliardi di sofferenze con garanzie reali in pancia alle banche italiane, secondo gli ultimi calcoli di Bankitalia. Prestiti per l'acquisto di immobili che faticano a rientrare. D'altro canto i tempi medi di recupero delle somme per le banche sono i più lunghi d'Europa: 6 anni per le procedure fallimentari, 4 anni per quelle esecutive immobiliari. Sempre secondo Bankitalia, il tasso di decadimento nel periodo che va da ottobre 2014 a ottobre 2015 è stato dell'1,17% sui numeri assoluti e dell'1,4% sul valore. Tradotto significa che in un anno su 100 mutui solo 1,17 è andato in default. E che su 100 euro di mutuo appena 1 euro e 40 è andato in fumo. Ovviamente questo dato non è in contrasto

con l'altro Istat, perché Bankitalia tiene conto dei default (chi non ha pagato 7 rate), mentre Istat dei ritardi anche temporanei delle 240 mila famiglie (il 6,3% di quelle con mutuo) che hanno saltato almeno una o due rate e, pur non ancora a rischio pignoramento, in pesante difficoltà.

D'altro canto i pignoramenti negli anni della crisi sono triplicati: dal 2006 al 2014 ben 110 mila famiglie si sono viste sottrarre la casa (+162%). «Come se fosse scomparsa Ancona o Bolzano o Terni», dicono Adusbef-Federconsumatori. C'è poi l'altra questione aperta: il doppio binario giuridico che la norma introduce tra vecchio e nuovo moroso. Nel primo caso (le norme in corso), se il ricavato della vendita all'asta non è sufficiente ad estinguere il debito, la parte residua rimane in capo al debitore. Nel secondo caso (le norme future), la banca può trattenere dalla vendita diretta della casa solo quanto dovuto: l'eventuale eccedenza va al debitore (il patto marciano), ma il debito è estinto anche se il ricavato è inferiore. Punto delicato: a fronte di una probabile perdita per la banca, dobbiamo aspettarci nei prossimi anni erogazioni di mutui ancora più oculute e ristrette?

La proposta del governo di portare da 7 a 18 le rate convince solo in parte i consumatori. Codacons annuncia ricorso alla Consulta. Altroconsumo suggerisce alternative, prima di arrivare alla risoluzione automatica del mutuo. Adoc dubita dell'eliminazione del filtro del giudice. Adusbef-Federconsumatori parla di «inaccettabile palliativo» e chiede il «ritiro del decreto capestro».

Lo stato dei mutui insolventi in Italia

Sofferenze

31 mld
sofferenze famiglie consumatrici

20,2 mld
sofferenze con garanzia reale

(dati Bankitalia, settembre 2015)

Tempi della giustizia civile

6 anni
per le procedure esecutive

4 anni
per le procedure esecutive immobiliari

(fonte statistiche giudiziali)

Tasso di decadimento

(7 rate di mutuo non pagate in un anno) dal 1 ottobre 2014 al 30 settembre 2015

1,17 %
in numeri assoluti (su 100 mutui 1,17 è andato in default)

1,14 %
in valore (su 100 euro di mutui 1,14 euro non è stato ripagato)

(dati Bankitalia, ottobre 2014 settembre 2015)

Il fondo di solidarietà prima casa (accordo Abi associazioni dei consumatori)

26.600 famiglie per un controvalore di **2,5 miliardi** di debito residuo, hanno sospeso i pagamenti per **18 mesi** della quota capitale

Il fondo è attivo dal 2013 e si esaurirà nel 2017

IPUNTI

COM'È OGGI

La banca può chiedere il rimborso del debito dopo 7 rate non pagate, anche non consecutive. O dopo un ritardo superiore a 180 giorni. Si apre un contenzioso e il giudice può decidere di mettere la casa all'asta. Se il ricavato della vendita all'asta non è sufficiente ad estinguere il debito, la differenza deve essere colmata dal debitore. In media, ci vogliono 7 anni per vendere l'immobile

COME SARÀ

La casa può essere pignorata e poi venduta dalla banca dopo 18 rate di mutuo non pagate, senza passare per aste giudiziarie. La valutazione dell'immobile deve essere fatta da un perito del tribunale, affiancato da un esperto di fiducia del debitore. La banca trattiene quanto dovuto dalla vendita: l'eccedenza va al debitore, mentre il minore incasso estingue comunque il debito

