

INTERVENTO

Rate del mutuo non pagate, l'alternativa del leasing

di **Raffaele Lungarella**

Il leasing immobiliare residenziale disciplinato dalla legge di Stabilità per il 2016 è uno strumento giuridico dalle possibilità ancora in parte inesplorate. In particolare, potrebbe costituire un'alternativa al pignoramento, e alla successiva vendita, delle case di quelle famiglie che non riescono più a pagare le rate dei mutui.

Il riferimento è alle norme introdotte con il Dlgs 72/2016, che ha recepito la direttiva 2014/17/UE. Quando il debito residuo è piccolo, la vendita dell'immobile rischia di provocare uno squilibrio nel rapporto costi-benefici. Da un lato la banca recupera il credito concesso, ma dall'altro il mutuatario moroso - anche se gli viene restituita la differenza tra il prezzo di vendita e il debito - perde la casa e subisce tutta una serie di danni indiretti (sociali, psicologici e reputazionali). Danni che in certi casi potrebbero essere evitati senza eccessive complicazioni.

Per adattare lo schema contrattuale del leasing al caso dei proprietari morosi occorrerebbe modificare la normativa della legge di Stabilità (legge 208/2015, articolo 1, commi 76-84) lasciando alla banca creditrice la facoltà di rilevare solo una quota della proprietà, commisurata all'ammontare del debito residuo, concedendola contestualmente in leasing allo stesso nucleo familiare che abita già l'immobile (e che continuerebbe a rimanere proprietario delle altre quote).

Quando l'ammontare del debito è contenuto, i canoni del leasing sarebbero facilmente più bassi delle rate del mutuo, perché si spalmerebbe l'importo su una durata

più lunga. Inoltre, il debitore con un reddito inferiore a 55mila euro all'anno avrebbe la detrazione del 19% sui canoni e sul prezzo di riscatto finale; detrazione che resta costante per tutto il contratto, al contrario del 19% sul mutuo, che invece decresce insieme agli interessi lungo il piano d'ammortamento. Infine, concentrando una parte considerevole del debito nella rata finale di riscatto, si potrebbero abbassare ulteriormente i canoni e dare tempo al debitore di rimettersi economicamente in sesto.

Ad esempio, un debito di 30mila euro potrebbe essere pagato per metà con la rata finale di riscatto e per l'altra metà con un canone annuo lordo di leasing inferiore a 1.850 euro per 10 anni, pari a circa 120 euro al mese al netto dello sconto fiscale. Per un debito di 40mila euro questo canone mensile resterebbe comunque al di sotto di 150 euro. Il canone non cambierebbe in modo significativo se si riducesse a un terzo del debito l'importo della rata di riscatto e si allungasse il contratto di leasing a 15 anni. I canoni potrebbero essere addirittura inferiori, poiché sono stati calcolati applicando un tasso d'interesse del 4%, un punto percentuale superiore a quelli ora correnti.

È evidente che questa soluzione non sarebbe adattabile ai debiti molto grandi o ai debitori che non hanno più alcuna capacità reddituale o di pagamento. In alcune situazioni, però, sarebbe interessante offrire alla banca e al debitore - entrambi liberi nella propria autonomia negoziale - una via alternativa alla vendita di tutto l'immobile.

L'operazione avrebbe un costo per l'Erario, perché andrebbe stimato il gettito mancato in seguito alle detrazioni, ma la spesa potrebbe essere giustificata dall'interesse pubblico a prevenire che alcune famiglie vadano a ingrossare le liste di attesa per l'assegnazione di una casa popolare, o a chiedere un sussidio pubblico per pagare l'affitto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

