Avvenire

Quotidiano

Data 14-03-2017
Pagina 21
Foglio 1

Un fondo per le sofferenze in casa

Le famiglie non riescono a rimborsare mutui per circa 43 miliardi

EUGENIO FATIGANTE
ROMA

Si parla tanto di sofferenze per le banche quanto – poco – lo si fa del rovescio della medaglia, o almeno di una sua parte: i mutui immobiliari che sempre più spesso, data la crisi generale, le famiglie faticano a rimborsare. Si tratta di almeno 43 miliardi di euro, per le sofferenze di questa tipologia. A smuovere le acque, tutelando per una volta non solo gli interessi delle banche, ci pensa ora la Cipag, la cassa previdenziale dei geometri, con la proposta di un fondo immobiliare sociale.

Di cosa si tratta?

Quello dei mutui in sofferenza – risponde il presidente Fausto Amadasi – sta diventando sempre più un grave problema sociale per gli interessati. La politica se n'è occupata, ma con uno squilibrio nelle tutele. Mentre le banche con le procedure esecutive riescono a recuperare, quando va bene, il 40% in media del valore dell'immobile rispetto all'80% rappresentato dal mutuo concesso, con tempi che variano dai 2 fino anche ai 7 anni, l'esecutato (chi subisce il pignoramento, *ndr*) non recupera nemmeno gli anticipi e la quota capitale delle rate che ha già versato.

Voi cosa proponete?

Uno strumento finanziario – Fondo Immobiliare o Sicav – alternativo al solo ricorso alla procedura esecutiva, per dare una risposta che consenta di alleviare le pesanti conseguenze sul piano sociale di questa platea di cittadini. In pratica il Fondo o la Sicav costituito da soggetti finanziari pubblici e privati e dalle Banche interessate, diventerebbe in casi simili il nuovo proprietario dell'immobile per poi riconcederlo in affitto calmierato, più basso della vecchia rata di mutuo, agli ex proprietari che – trascorsi 5/8 anni – superato il momento di difficoltà avrebbero il diritto di riscattarlo



Fausto Amadasi

La proposta della Cassa geometri (Cipag): istituire un meccanismo che eviti il ricorso alla procedura esecutiva

tornandone in possesso a un prezzo convenzionato che tenga conto degli anticipi versati. Questo meccanismo è già disciplinato con il meccanismo "rent to buy", in cui la rata di canone, dedotti gli oneri finanziari , si scala dal prezzo finale d'acquisto.

E per una banca quale sarebbe il vantaggio?

Anziché avvitarsi in un'annosa vicenda giudiziaria, che spesso abbatte drasticamente il prezzo di realizzo, potrebbe ottenere subito dal fondo un prezzo correlato al residuo del valore che chi ha ottenuto il mutuo deve ancora restituire alla banca o semplicemente sostituire un mutuatario moroso con uno in grado di fornire certezza di restituzione del capitale.

Si può spiegare meglio?

È utile fare un esempio. Una banca ha concesso 5 anni fa a una famiglia un mutuo di 150mila euro su una casa che ne vale 200mila e finora ha recuperato 25mila euro di quota capitale, prima che quel credito si "incagliasse". Ad oggi dovrebbe ancora recuperare 125mila euro quota capitale oltre interessi e spese su un immobile che peraltro si è svalutato, vista la crisi. La procedura di esecuzione dilata tempi e costi e l'unica alternativa sembra essere la cosiddetta cartolarizzazione che, come abbiamo visto dalle cronache di questi mesi, può ridurre il valore di questa "sofferenza" fino anche al 13-14% del valore iniziale.

E con questo sistema, invece?

Potrebbe recuperare nel giro di pochi mesi la quota capitale del debito residuo o una percentuale molto elevata dello stesso, pagati dal Fondo o dalla Sicav per l'acquisto della unità Immobiliare lasciata poi in locazione al venditore che ne diviene custode interessato al riacquisto in un momento successivo ad un valore prestabilito che tenga conto, almeno in parte , delle somme anticipate .

Sulla carta sembra un meccanismo valido.

La categoria dei Geometri che rappresento è direttamente coinvolta nella prima fase di accesso all'immobile per la stima è la verifica della consistenza e spesso assistiamo alle difficoltà che devono affrontare le famiglie che si trovano ad affrontare questi problemi. Questo strumento, ove adeguatamente regolamentato e senza la pretesa di risolvere tutti i problemi, potrebbe offrire un valido aiuto per cominciare a dare risposte concrete. Ora stiamo cercando un'interlocuzione con le forze politiche per supportarlo perché il meccanismo, per essere attuato in modo efficace, necessità di agevolazioni sui costi fiscali e catastali per gli atti di trasferimento delle proprietà nelle ipotesi di riacquisto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Codice abbonamento: 133103

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.