MF

Quotidiano

Data 15-03-2017
Pagina 16
Foglio 1

CONTRARIAN

UN FONDO IMMOBILIARE SOCIALE PUÒ RISOLVERE I GUAI DEGLI ISTITUTI

▶ La contrapposizione antitetica tra diritti del creditore e diritti del debitore rischia di scivolare in una battaglia ideologica che paralizza il mercato immobiliare. Dal 2007 il settore è crollato, con i prezzi delle case che sono scesi quasi del 40%. Ma oltre ai costruttori e gli immobiliaristi, soffrono anche banche e clienti, visto che il 40% del totale delle sofferenze bancarie è riconducibile proprio al comparto immobiliare con esiti non felici e immobili svenduti alle aste agli speculatori. Ora, nonostante i prezzi restino stazionari, nei primi nove mesi del 2016 le compravendite sono aumentate del 20,4%, con un incremento fino all'8% previsto per quest'anno, segno che il desiderio è quello di ripartire. Solo che, da una parte, gli istituti di credito tirano il freno a mano quando si tratta di erogare nuovo credito per una serie di ragioni sia endogene che esogene, a cominciare dalle difficoltà che incontrano quando devono recuperare un credito. Dall'altra, i cittadini sono spesso titubanti perché la precarizzazione del lavoro e l'incertezza economica li rende meno sicuri di poter pagare con costanza le rate di un mutuo. E se le banche devono avere la certezza di recuperare i prestiti non rimborsati, chi contrae un mutuo, magari per sé e per la propria famiglia, non può essere cacciato di casa con leggerezza, magari se dopo anni di lavoro si trova in una temporanea situazione di difficoltà. E così il comparto registra fenomeni altalenanti, nonostante un suo rilancio può creare un volano per tutta l'economia italiana. Qualche passo avanti è stato tentato. Lo scorso anno il Parlamento italiano ha recepito la direttiva Ue sui mutui introducendo diverse novità, tra cui il cosiddetto patto marciano. In tal caso, una clausola inserita nel contratto per volontà delle parti, consente alla banca di vendere l'immobile per via extragiudiziale. A lungo, poi, si è discusso se i mesi di mancati pagamenti delle rate necessari all'esproprio dovessero essere 6, 9 o 18. E sono state approvate, anche se con scarsa applicazione pratica, possibilità di leasing immobiliare, garanzie pubbliche per i giovani che vogliono comprare casa e molte altre misure per rilanciare il depresso mercato immobiliare. Ma, finora, l'attuazione concreta di queste norme non è stata soddisfacente. Al di là delle leggi, che comunque da sole non producono crescita, ci sono sul tavolo alcune proposte concrete, ma quella che più merita di essere approfondita è quella proposta dalla Cassa di previdenza dei geometri e riguarda la possibilità di costituzione di un fondo immobiliare sociale. Un meccanismo per cui il proprietario dell'immobile oggetto della procedura di esecuzione possa cedere a un fondo immobiliare la proprietà della casa al prezzo del residuo valore capitale da restituire alla banca. A quel punto, la banca incassa subito la quota capitale non ancora rimborsata e il fondo si obbliga a lasciare l'immobile in affitto a prezzi calmierati all'ex proprietario per qualche anno, che così non viene privato di un tetto sulla testa. L'ex proprietario, comunque, come previsto dalla normativa sul rent tu buy, ha la possibilità di riacquistare la propria abitazione a un prezzo convenzionato al termine del periodo di affitto, che può variare da cinque a otto anni. In tal modo il valore residuo dell'immobile che la banca incassa è sempre superiore a quanto si potrebbe ottenere vendendolo all'asta. Perciò sembra che la proposta sia gradita agli istituiti, perché potrebbero uscire dall'impasse in sei mesi invece che nell'attuale tempo medio di quattro anni, perdendo solo una quota di interessi. Chi ha contratto un mutuo, invece, potrebbe proseguire nell'operazione, senza dover ricominciare da capo, bruciando tutto quanto già versato. Certo, il tema è delicato e implica riflessioni di natura fiscale, ma varrebbe la pena che qualcuno lo prendesse in considerazione.



Codice abbonamento: 133103

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.