

# Periti e operatori «bocciano» la soglia della Ue

» Gli operatori creditizi non nascondono le loro perplessità sulle proposte di modifica ai tetti dei mutui. «Da noi è il mercato a garantire - dice Renato Landoni, presidente della rete di mediatori creditizi Kiron, legata a Tecnocasa -. Nel senso che non si sono mai verificati, sul lungo termine, cali di mercato tali da superare la percentuale prudenziale di attribuzione del valore in una perizia, cioè circa il 20 per cento. Questa soglia, da noi, non serve, tanto più che se un mutuo va in sofferenza ci vogliono cinque anni per un'esecuzione immobiliare e gli istituti di credito fanno perciò valutazioni molto attente sul cliente. Con questa modifica non si fa certo un piacere alle banche e non si aiutano certo le famiglie». Il problema, semmai, è un altro ed è ben noto a tutti: allontanarsi, nella determinazione della rata mensile, dall'area percentuale pari al 30-35% del reddito netto disponibile, vuol dire entrare in un'area di rischiosità concreta. «Per questo le banche si stanno attrezzando - prosegue Landoni -: centralizzando l'apparato di delibera e indagando con strumenti più attenti sulla solvibilità dei clienti». La libertà concessa ai direttori di filiale sull'individuazione dei periti, infatti, ha spesso portato alla concessione di mutui non del tutto giustificati, pur di raggiungere l'obiettivo, anche collocando prodotti a tasso variabile a chi non poteva sopportare variazioni anche minime della rata.

I periti, quindi, sono in una scomoda posizione: in periodi di vacche grasse subiscono vela-

ti incoraggiamenti, spesso da un monoclente, perché le valutazioni siano generose: i clienti aumentano, i prezzi salgono e il sistema regge. Oggi, però, il rischio aumenta: «Considerando che la percentuale dei mutui al 70% è ancora molto forte, il rischio di sopravvalutazione esiste - spiega Stefano Magnolfi, direttore Real Estate Services di Crif, la società che gestisce ormai il 20% delle perizie in Italia -: per arrivare a erogare una somma che corrisponda all'80% del valore di mercato basta gonfiare quello di perizia. La scelta è nelle mani delle banche: affidarsi a società esterne che garantiscano terzietà o a professionisti isolati, spesso con un cliente solo, che non sempre sanno resistere alle pressioni. Ma più in generale un tetto generalizzato così basso è ingiustificato in Italia. Le bolle immobiliari spagnola e statunitense, che sono all'origine di queste modifiche, da noi non ci sono state e non ci potranno essere».

Le consultazioni sulla bozza di direttiva si sono concluse il 4 settembre, e sul punto le risposte non sono tenere (si vedano gli articoli a pagina 3). L'Ue vorrebbe anche degli standard valutativi unificati, e su questo c'è invece un sostanziale consenso. «L'Italia dispone già di un codice molto autorevole, elaborato da Tecnoborsa - conclude Magnolfi -, e l'Abi sta creando un codice della valutazione immobiliare per arrivare a degli standard da utilizzare nelle perizie».

Sa.Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

The inset image shows a newspaper page with a headline "Comprare casa sarà più difficile" (Buying a house will be more difficult). Below the headline, there is a table with columns for "CITTÀ", "PREZZO", and "M²". To the right of the table, there is an advertisement for "Millecanali" with the text "AGGIUNGERE VALORE AL VALORE" and "presenta i vincitori del TV d'Oro 2009".