

La scelta di quello più conveniente va fatta dopo un attento monitoraggio

All'asta col mutuo è importante il rapporto con le banche

Le associazioni di difesa dei consumatori seguono con attenzione il comportamento degli istituti di credito nei confronti dei risparmiatori, segnalando alcune irregolarità

Oggi comprare una casa, anche all'asta, quasi sempre presuppone la necessità di chiedere un mutuo per il quale rivolgersi ad un istituto di credito dopo un'attenta ricerca nel mercato del credito. Quindi, dopo la scelta con la banca che risulta più conveniente, la necessità di avere, con quest'ultima, rapporti diretti e per importi considerevoli: si tratta di versare per anni interessi per migliaia di euro. Si spiega così l'interesse delle associazioni di difesa dei consumatori nei confronti del sistema bancario.

Di recente è stata l'Adusbef a rilevare alcune contestazioni. «Quindici mesi esatti dal primo pacchetto Bersani sulle liberalizzazioni (decreto n.223 del 4 luglio 2006) che all'art.10 recitava testualmente: "Le variazioni dipendenti da modifiche del tasso di riferimento devono operare, contestualmente e in pari misura, sia sui tassi debitori sia su quelli creditori". Ma molte banche, non hanno applicato la legge, lucrando 5,7 miliardi di euro», ha di recente osservato l'associazione. Ha quindi presentato le "violazioni" riscontrate in un monitoraggio effettuato su un campione rilevante di banche.

1) Simmetria dei tassi. L'art.10 del decreto Bersani obbligava le banche ad un adeguamento automatico dei tassi bancari, debitori e creditori, che devono essere adeguati in contemporanea con le variazioni stabilite dalla Bce. In un anno, la Bce ha effettuato 5 aumenti del costo del denaro, pari all'1,25%. Dalle 5 decisioni BCE (agosto, ottobre e dicembre 2006; marzo e giugno 2007), le banche italiane, hanno tempestivamente aumentato il costo del denaro sui mutui, prestiti personali fidi e finanziamenti, con una stangata di 1.350 euro l'anno su un modesto mutuo a tasso variabile, senza aumentare minimamente i tassi sui depositi. L'elusione sistematica dell'art. 10 del decreto Bersani, ha consentito alle banche un guadagno pari a 5,7 miliardi di euro al 30 settembre 2007, calcolato su un monte depositi di 682 miliardi di euro.

2) Portabilità dei mutui: Recita l'art. 8 del Decreto Bersani su "Portabilità del mutuo; surrogazione": «1) In caso di mutuo, apertura di credito od altri contratti (di finanziamento da parte di intermediari bancari e finanziari) la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di cui all'articolo 1202 del codice civile. 2) Nell'ipotesi di surrogazione ai sensi del comma 1, il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato. L'annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata. 3 E' nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui al comma 1. (La nullità del patto non comporta la nullità del contratto.) 4. La surrogazione per volontà del debitore di cui al presente articolo non comporta il venir meno dei benefici fiscali». Banche monitorate da Adusbef e Federconsumatori, riferiscono le due associazioni, non hanno ancora applicato la portabilità del mutuo, forse perché consigliate dai notai che lamentano incertezza e caos nelle registrazioni alla conservatoria che solo loro sarebbero in grado di garantire. Hanno invece l'obbligo di trasferire senza spese il mutuo ad una banca più conveniente che chieda meno oneri e tassi inferiori.

3) Equità sulle penali dei vecchi mutui: dopo la trattativa con l'ABI ed il protocollo di intesa per estendere la tutela a 3,5 milioni di mutuatari (3,2 milioni di mutui a tasso variabile o misto, 300.000 a tasso fisso per un controvalore di 255 miliardi di euro), molte banche cercano di fare orecchie da mercante perfino su un accordo chiaro che prevede sconti

per tutti i mutui, sia fissi che variabili, contratti prima del 2001, con una penale massima dello 0,50% e con

una clausola di garanzia dello 0,20% anche per quella penale massima dello 0,50%, che in tal caso diventa dello 0,30%. «Ad oltre cinque mesi dall'accordo – osservano Adusbef e Federconsumatori - le banche che avevano incassato penali non dovute, fanno fatica a restituire il conguaglio ai consumatori. Solo dopo i reclami degli utenti e gli interventi delle nostre associazioni, le banche cedono, affermando di aver male interpretato la norma, ma si prendono tutto il tempo per i rimborsi, provando anche ad addebitare commissioni illecite e non dovute».

4) Cancellazione della ipoteca sui vecchi mutui: La legge Bersani (Legge 2 aprile 2007 n. 40), oltre ad aver abrogato le penali sui nuovi mutui, ha stabilito una disciplina nuova sulla semplificazione delle cancellazioni ipotecarie (senza bisogno dei notai), applicabile nei casi di estinzione totale dell'obbligazione garantita (compresi gli oneri accessori, quali interessi, spese, ecc.). L'applicabilità delle nuove norme sulla cancellazione automatica dell'ipoteca è espressamente prevista anche ai mutui estinti in precedenza all'entrata in vigore della legge, laddove alle modalità di applicazione impone che «l'ipoteca si estingue automaticamente all'estinzione della obbligazione garantita del mutuo senza alcun onere aggiuntivo per il debitore». Nei trenta giorni successivi all'estinzione dell'obbligazione l'ipoteca va in uno stato di "stand by": si ha una sorta di ipoteca quiescente, nel senso che essa si estinguerà solo se in tale periodo di tempo il creditore non comunica alla conservatoria un giustificato motivo che ostacola l'estinzione. Quindi per la estinzione automatica dell'ipoteca devono ricorrere due presupposti: l'estinzione dell'obbligazione, il decorso dei trenta giorni dalla predetta estinzione senza che il creditore abbia inviato dichiarazione contraria alla conservatoria.

«Nonostante la legge sia ben chiara – osservano le due associazioni di

difesa dei consumatori - le banche continuano a provarci, chiedendo da 400 e fino a 1.000 euro per una cancellazione dell'ipoteca che deve essere estinta gratuitamente alla fine del pagamento dell'obbligazione. Solo dopo i nostri interventi le banche che richiedevano il notaio per cancellare l'ipoteca, promettono di estinguerla gratuitamente>.

5) Rinegoziazione dei mutui per eccessiva onerosità. <Le banche - osservano Adusbef e Federconsumatori - non dimostrano alcun interesse ad andare incontro alle esigenze dei loro clienti. Invece di favorire le richieste

per consentire, tramite l'allungamento della durata del mutuo e permettere così di riportare i costi delle rate a livelli accettabili, chiedono costi esosi per effettuare nuove istruttorie (800-1.000 euro) e nuovi oneri notari (1.200-1.800 euro) per modificare un atto che non cambia nulla se non la volontà delle parti e che può essere sancita da una semplice scrittura privata.

Altri due temi trattati dalle due associazioni riguardano le spese di chiusura conto (<Molte banche le hanno trasformate in "oneri e spese di liquidazione interessi">) e gli Swap

e derivati che la legge di riforma del risparmio approvata a settembre 2006 aveva il compito di rendere più trasparenti. <Famiglie indebitate a tasso variabile che avevano sottoscritto una copertura contro l'aumento dei tassi sui mutui, dopo aver pagato per tale assicurazione salate commissioni, si ritrovano a corrispondere anche 3.000 euro in più di rata l'anno, senza che lo swap, dai nomi fantasiosi, abbiano offerto il paracadute promesso nell'atto della sottoscrizione del contratto.

A. A.

