

Quanto costa la moratoria

In arrivo i dettagli del piano di sospensione dei mutui: sarà possibile aderire fino al dicembre 2010. Gli interessi saranno spalmati sulle rate successive

di Teresa Campo

La moratoria di un anno sulle rate del mutuo casa a partire dal 1° gennaio 2010 è appena stata decisa dall'Abi. Ma i dettagli sono ancora tutti da definire. Dal tempo a disposizione per aderire fino al sistema per ripagare gli interessi non pagati nell'anno di sospensione. La misura, che per i mutuatari, sia a tasso fisso che variabile, in difficoltà a causa di perdita del lavoro, cassa integrazione, o scomparsa di un familiare percettore di reddito, prevede la possibilità, per 12 mesi, di non pagare le rate del mutuo sia per la quota capitale che per gli interessi, è stata varata da non più di due giorni, e già sono arrivate le prime adesioni dal mondo bancario. Per prima quella della Popolare di Vicenza, che ha addirittura migliorato le condizioni offerte estendendo il periodo di moratoria fino a 18 mesi e includendo nei casi possibili anche i malati gravi. A questa ha fatto seguito il sì del gruppo Mps (Banca Monte dei Paschi di Siena, Antonveneta, Biverbanca). Tra l'altro il gruppo Mps già nei mesi scorsi aveva assunto alcune misure a sostegno delle famiglie in difficoltà lanciando il pacchetto Combatti la crisi, che prevede la possibilità di sospendere le rate dei mutui fino a 12 mesi e l'introduzione del mutuo Mps Protezione, un prestito casa a tasso variabile ma dotato di cap, cioè con un tasso massimo prefissato in modo da proteggersi da eventuali eccessivi rialzi dei tassi.

Gli altri istituti si riservano ancora di decidere circa l'adesione alla moratoria (che è volontaria), ma l'Abi si mostra fiduciosa visto che la medesima misura,

ma indirizzata alle imprese, lanciata la scorsa estate, è stata condivisa dal 94% delle banche, e che alcuni istituti si erano già mossi in questa direzione. Anzi la decisione dell'Abi avrebbe anche l'intenzione di mettere ordine tra le varie iniziative.

Misura biennale. Nel frattempo l'Abi sta comunque lavorando per precisare man mano tutti i dettagli del progetto moratoria. Il primo è già stato chiarito. La domanda per ottenere la moratoria della rata potrà essere inoltrata nei prossimi mesi, ma senza un termine prefissato, e la sospensione durerà comunque 12 mesi dal momento dell'avvio. Quindi si potrà smettere di pagare la rata a giugno 2010 e riprendere nel giugno 2011, o addirittura andare da dicembre a dicembre. Questo vuol dire che la misura mira a coprire non uno ma due anni di crisi delle famiglie italiane, includendo anche chi oggi non è in estrema difficoltà ma potrebbe esaurire le scorte o perdere il lavoro nei mesi prossimi. Ancora da definire è invece la questione degli interessi non pagati.

Il rimborso degli interessi. Dall'Abi si accenna alla possibilità di considerare la sospensione come uno slittamento di un anno di tutto il piano di ammortamento del mutuo, che quindi terminerà un anno dopo il previsto. Dopodiché, una volta ripreso il normale pagamento delle rate, gli interessi non pagati nel periodo di sospensione verranno spalmati sull'intero piano, fatta sempre salva la sostenibilità della rata, che in realtà non sembra un grande problema per i mutui a tasso variabile, considerando i livelli minimi a cui è giunto l'Euribor. Con il tasso interbancario intorno allo 0,73%, più uno spread dell'1,5%,

il tasso complessivo oggi non arriva nemmeno al 2,5%, che su un capitale residuo di 100 mila euro corrisponde a 2.500 euro. Ipotizzando una durata residua del mutuo di 20 anni, quindi 240 rate, la cifra corrisponderebbe a un aggravio di 11-12 euro al mese. Più salato il conto in caso di sospensione di un tasso fisso, visto che in quel caso si parte almeno dal 5% di tasso, ma l'aggravio, sempre in 20 anni, sarebbe comunque intorno ai 20 euro mensili. Tra l'altro, secondo i dati Abi, il mutuo residuo si aggira oggi in media intorno ai 75-80 mila euro, cifra che, considerando 110-130 mila famiglie in difficoltà, porta a una manovra di complessivi 8 miliardi.

Come accennato comunque alcuni istituti parlano già di non far pagare del tutto gli interessi o commissioni aggiuntive, ma semplicemente ragionare come se l'anno di sospensione non esistesse. Una misura che tiene conto del basso livello attuale dei tassi, e anche del fatto che, quando il piano di pagamento riprenderà, i saggi saranno forse decisamente più alti di oggi. Su questa strada si è avviata la Popolare di Vicenza, ma anche Unicredit, che aveva avviato un anno fa la possibilità di sospendere la rata in alcuni casi (disoccupazione, cassa integrazione, ma anche separazione o divorzio).

Intesa Sanpaolo invece, a tutti i mutui casa erogati a partire dal 1° gennaio 2008, consente di sospendere il pagamento delle rate fino a 3 volte nel corso della durata del mutuo e ogni volta fino a 6 mesi, indipendentemente da una reale necessità. Per quelli stipulati prima si valuterà invece caso per caso, a seconda dell'effettiva gravità della situazione. Gli interessi verranno aggiunti alle rate successive. (riproduzione riservata)

Milano lancia il secondo fondo immobiliare

Il Comune di Milano si affida per la seconda volta a un fondo immobiliare per incamerare risorse utili ai propri investimenti. Dopo il varo alla fine del 2007 del Fondo 1 da 255 milioni di euro, la Giunta Moratti ha dato il via libera a un secondo strumento finanziario, del valore di un centinaio di milioni. A tanto ammonta infatti la stima dell'Agenzia del Territorio sul valore dei 67 cespiti (42 palazzi e 25 aree, la maggior parte delle quali fuori dal territorio cittadino) che l'amministrazione intende inserire in un processo di dismissione e valorizzazione. «Il portafoglio immobiliare», spiega l'assessore al Demanio Gianni Verga, «consta di aree e edifici fuori dai confini cittadini, unità immobiliari non residenziali in edifici cielo-terra e unità presenti in condomini». Tra i cespiti figurano anche alcuni immobili che, per le loro caratteristiche, promettono di avere un buon ap-

peal sul mercato, come quelli nelle centrali via Bagutta e corso Vercelli.

Con la messa all'asta di questi beni, conferiti a Bnp Paribas Reim, Palazzo Marino conta di poter beneficiare già nel corso del 2010 di una plusvalenza di almeno 15-20 milioni di euro. «Una plusvalenza che», secondo l'assessore al Bilancio Giacomo Beretta, «potrà essere utilizzata in spesa corrente in fase di assestamento di bilancio 2010, per recuperare parte delle risorse che non arriveranno a causa dei mancati dividendi di A2A». Nel frattempo le operazioni di vendita degli immobili del Fondo 1 permetteranno a Palazzo Marino di incamerare entrate, sotto forma di plusvalenze, già per l'assestamento del bilancio 2009. L'amministrazione conta infatti di incassare a breve almeno 16 milioni dall'ingente attività di dismissioni che Bnp Paribas sta mettendo in campo in queste settimane.

