

Mutui, la rinegoziazione è una favola

martedì 16 settembre 2008

INCHIESTA/ Le nuove normative dovrebbero combattere gli aumenti dei tassi.

Ma non aiutano gli utenti. Spesso sono disapplicate o applicate a favore delle banche.

Le denunce: "Mi hanno abbassato la rata, ma dovrò pagare per altri 16 anni".

E la surroga quasi impossibile.

"Ho chiesto il passaggio gratuito a un altro istituto, ma non ce l'avrei fatta senza l'avvocato".

Articolo tratto da La Repubblica, 16 settembre 2008, di Rosaria Amato.

ROMA - "Rinegoziando il mutuo guadagnerei un euro": è l'ironica segnalazione di un lettore di Repubblica all'indomani dell'entrata in vigore dell'accordo Abi-governo sui mutui. Un caso limite (in genere le proposte spedite in questi giorni dalle banche sono più sensate...) ma sintomatico della delusione dei titolari di mutuo, che si aspettavano vantaggi autentici dalla nuova normativa. Adesso cominciano invece a sospettare che abbiano ragione le associazioni dei consumatori, che ne sconsigliano in blocco l'adesione, salvo che "si sia già con l'acqua alla gola".

L'accordo è stato presentato dal ministro dell'Economia Giulio Tremonti come un contributo per proteggere il potere d'acquisto delle famiglie. Arriva oltre un anno dopo la surroga, prevista dal decreto Bersani sulle liberalizzazioni, e avviata tra mille difficoltà. Forse perché agli utenti bancari conviene davvero? La inadempienza delle banche è stata anche stigmatizzata dall'Antitrust, che ha inflitto multe per 10 milioni di euro a 23 istituti di credito che di fatto non applicavano le norme sulla portabilità.

MANDATECI LE VOSTRE SEGNALAZIONI

Le segnalazioni degli utenti: proposte 'cappio'

"Debito attuale - spiega Manlio Fortini in una lettera a Repubblica - euro 225.000 (rata 1500 euro) con 27 anni ancora da pagare su un mutuo variabile trentennale; mi propongono una rata di 1280 euro, inferiore di circa 220 euro, ma con la sorpresina finale di avere tra 27 anni un debito rimanente sul conto accessorio su cui vanno a confluire i "finti risparmi" ancora di euro 165.000, con ulteriore durata di 197 mesi (16 anni e 5 mesi), sempre che non aumentino i tassi".

C'è chi rinegozierebbe, ma la banca nicchia

Tuttavia c'è chi è convinto che la rinegoziazione potrebbe convenirgli, ma la banca non gliela propone. Alessandro De Marchi, esperto informatico, scrive sul suo blog: "Quattro anni fa ho stipulato un mutuo a tasso variabile con la mia banca ed ora mi ritrovo, come molte persone in Italia, con una rata cresciuta a dismisura". Dato l'aumento dei tassi, la rata di Alessandro è cresciuta dagli iniziali 262 agli attuali 350. E dunque si è rivolto alla banca per rinegoziare, ma è stato scoraggiato. "Se io rinegoziassi a tasso fisso senza variare alcunchè delle altre voci - conclude Alessandro - andrei a pagare una rata di 323 euro e a fine ammortamento avrei restituito ben 5.000 euro in meno alla mia banca di interessi. Ecco perché, da ottimi professionisti, ci sconsigliano di rinegoziare".

Altri ancora sono incerti

C'è chi invece, di fronte alla proposta di rinegoziazione della banca, non sa ancora cosa decidere: "Oggi ho trovato nella cassetta della posta la proposta di rinegoziazione del mio mutuo della mia casa. Si tratta di un mutuo ipotecario stipulato alla fine del 2000 a tasso variabile, per un importo di circa 82.600 euro, 241 rate, spread 1,25%, scadenza fine 2020", scrive l'utente di un forum di discussione specializzato sull'argomento. Secondo la proposta della banca, la rata attuale di 575 euro mensili si abbasserebbe dall'1 gennaio 2009 di 508,05 euro. Però alla fine del 2020, se i tassi rimangono invariati, si aggiungerebbero altre 28 rate da pagare sempre di 508,05 euro. Il titolare del mutuo è incerto perché, spiega, "Nel 2020 io avrò 60 anni e l'idea di ritrovarmi con anni aggiuntivi di mutuo da pagare mi fa un po' pensare".

Un'alternativa buona, ma quasi impossibile

A questo punto la surroga potrebbe essere invece una valida alternativa. In teoria, il titolare di un mutuo ha davanti a sé l'intero mercato, può traslocare gratuitamente nella banca che preferisce e scegliere le condizioni che preferisce. L'unica cosa che non può cambiare è l'ammontare della somma residua dovuta, ma può risparmiare tanto se, per esempio, trova una banca che gli offre uno spread inferiore di un punto o di un punto e mezzo. Ma accedere alla surroga è un'impresa che richiede tempo, pazienza, pressioni, a volte persino un avvocato. In tanti gettano la spugna.

"Siamo gente che lavora, abbiamo lasciato perdere"

"Ci hanno chiesto 3.000 euro per il trasferimento del mutuo, eppure non avremmo dovuto spendere nulla. Però abbiamo lasciato perdere, perché siamo gente che lavora tutto il giorno e non ci andava di prendere un avvocato". Stefano Mandre, di Pomezia, associato Adusbef, spiega così la resa di fronte all'ostruzionismo della propria banca, che si è rifiutata di applicare le norme sulla surroga, chiedendogli persino 500 euro per la cancellazione della vecchia ipoteca. Quest'ultima somma, però, Stefano non ha voluto pagarla: "Mi hanno detto che l'estinzione dell'ipoteca spettava a me, ma io non ho voluto pagare. Certo, spero che la banca non faccia storie".

"Abbiamo dovuto prendere un avvocato"

Come Stefano, anche Mariangela Grosso, di Cumiana (Torino) si è rivolta all'Adusbef per essere tutelata, ma non è bastato: "Ho dovuto prendere un avvocato altrimenti la pratica sarebbe rimasta ferma. Avevo un mutuo ormai diventato troppo oneroso con la Banca per la Casa, del Gruppo Unicredit. Ho chiesto la surroga con la Banca del Piemonte, ma Banca per la Casa ha fatto sapere anche al notaio di non avere alcuna intenzione di consegnare il documento dell'atto esecutivo e del duplo. Dopo cinque mesi, e grazie a un avvocato al quale nel frattempo mi ero rivolta, ho fatto la surroga. Nonostante ciò, il 29 aprile di quest'anno Banca per la Casa ha comunque prelevato la rata del mutuo, non più dovuta a loro, dal mio conto. Ne ho chiesto la restituzione, e solo dopo molte pressioni sono riuscita a ottenerla dopo ben 44 giorni".

"Ce l'ho fatta, ma è passato un anno"

Invece Alessandra, impiegata di una grande azienda, ce l'ha fatta, anche con l'aiuto del Movimento di difesa del Cittadino. "Avevo con Unicredit un mutuo a tasso variabile con uno spread del 2%, diventato molto oneroso con i recenti aumenti. Di fronte alle mie richieste, mi hanno proposto una diminuzione dello spread dello 0,2%. E così nel novembre scorso ho deciso di cambiare banca, con la surroga. Ma invece mi hanno proposto un trasferimento: avrei dovuto rifare la perizia e pagare le spese notarili. Mi sono rivolta a un'altra banca, che ha accettato la surroga. Unicredit ha però fatto

ostruzionismo, non voleva dare i conteggi, li ha dati in ritardo. Però alla fine ce l'ho fatta, e sicuramente ho ottenuto un vantaggio, perché il mio spread attuale è dello 0,80%".

"Ho vinto ricorrendo all'Ombudsman"

Chi è stato costretto in prima battuta ad affrontare spese non dovute, come appunto la perizia, può però recuperarle ricorrendo all'Ombudsman. Grazie alla consulenza di Altroconsumo, Franco Merlini, operaio di Finizzano (Mc), conta di recuperare al più presto le spese notarili pagate e non dovute per la surroga. "Ho stipulato un contratto di mutuo nel dicembre 2005 - racconta - con Bipop Carire, a tasso variabile, consigliato in questa direzione dai funzionari della banca perché all'epoca i tassi erano molto vantaggiosi. Però dall'anno scorso la mia rata era molto cresciuta, e ho deciso di sostituire il mutuo con un altro prodotto offerto da Unipol Banca. La Unipol per la surroga mi ha chiesto 312 euro per la perizia e 600 euro per le spese notarili. Utilizzando il modello di richiesta di Altroconsumo ne ho chiesto la restituzione, sulla base del decreto Bersani. Mi hanno subito restituito i 312 euro, ma non i 600 perché, hanno replicato, su questo punto la normativa non era abbastanza chiara. A quel punto mi sono rivolto all'Ombudsman, che mi ha dato ragione. Adesso sto aspettando il rimborso: la banca ha 60 giorni di tempo per adempiere".

Rinegoziazioni: "Un regalo alle banche"

"La rinegoziazione è una procedura che non comporta alcun vantaggio per i clienti. - denuncia Fabio Picciolini, segretario nazionale di Adiconsum - Certo, c'è lo slittamento dei pagamenti a una data futura, ma con un gravoso interesse. Può essere considerata l'ultima speranza solo per chi ha la casa pignorata". Analoghe le posizioni delle altre associazioni dei consumatori: "L'accordo Tremonti-Abi è stato fatto in poche ore, segno che c'era un forte interesse da parte delle banche. Mentre sulla surroga, che può davvero venire incontro alle esigenze dei clienti, si è trattato per mesi - dice il presidente del Movimento di difesa del Cittadino Antonio Longo - Certo, se io ho la casa che brucia, la prima cosa è spegnere il fuoco. Ma la rinegoziazione conviene davvero solo a chi ha l'acqua alla gola".

Da una simulazione di Altroconsumo emerge che la rinegoziazione può costare al cliente oltre 20.000 euro in più per un mutuo di 100.000 euro, da pagare in circa 5 anni. "L'accordo è utile solo a chi ha avuto già difficoltà a pagare delle rate", concludono gli esperti dell'associazione. "La surroga è stata osteggiata in ogni modo dalle banche - accusa Elio Lannutti, presidente di Adusbef - e così questo governo, con l'accordo sulla rinegoziazione, ha lanciato agli istituti di credito una ciambella di salvataggio. Un nostro iscritto ci ha segnalato che, se accettasse la proposta della sua banca, sarebbe costretto a pagare rate del mutuo per altri 16 anni dopo la scadenza".

Tra gli esperti c'è però anche chi non vede così male le rinegoziazioni, purché però siano proposte nel modo più conveniente per il cliente: "Nel proporre le rinegoziazioni le banche attualmente offrono il tasso fisso. - osserva Francesca Tedeschi, responsabile del sito Osservatorio Finanziario - Al momento sembra conveniente, ma nei prossimi anni i tassi scenderanno, fino ad avvicinarsi allo zero. Sarebbe molto meglio quindi avere un tasso variabile con uno spread molto basso. E invece, proprio in questi giorni, le banche stanno anche alzando gli spread".

Come funzionano rinegoziazione e surroga

La rinegoziazione è una possibilità offerta a chi ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile prima del 28 maggio 2008. Le circa 300 banche che hanno sottoscritto l'accordo con il ministro Tremonti hanno assunto l'obbligo di inviare una proposta scritta ai propri clienti a partire dal 29 agosto.

L'adesione all'accordo comporta una rata più bassa, ma non cambia le altre condizioni, per cui il cliente a fine mutuo dovrà pagare un conto accessorio nel quale è stata trasferita la cifra rimanente. Pertanto la rata si abbassa, ma la durata del mutuo si allunga, spesso di parecchi anni. La surroga, introdotta invece dalla legge Bersani, prevede il trasferimento senza alcuna spesa accessoria del proprio mutuo dalla vecchia banca a un'altra, che naturalmente offre condizioni più convenienti. L'unica spesa dovrebbe essere il pagamento di una tassa ipotecaria di 35 euro: non è previsto alcun passaggio dal notaio, alcuna nuova perizia e tantomeno il pagamento dell'imposta sostitutiva. Le banche però fanno molte difficoltà di fronte a una richiesta di surroga, e propongono spesso il più oneroso trasferimento, che comporta la chiusura del vecchio mutuo e l'accensione del nuovo in un'altra banca.

