

L'accordo Abi-Tesoro. Tutte le vie per far fronte al rincaro delle rate

Mutui, rinegoziabile con tripla alternativa

La proposta delle banche riporta il debito al 2006

Maximilian Cello

Le lettere che proprio in questi giorni i sottoscrittori di mutui a tasso variabile stanno ricevendo a casa offrono la possibilità di riportare il valore della rata da versare sui livelli del 2006. Le proposte redatte sulla base della Convenzione siglata fra Abi e Tesoro (criticate dal Codacons che le ritiene non complete dal punto di vista informativo e ha chiesto l'intervento dell'Antitrust) non rappresentano tuttavia l'unica strada per alleviare le difficoltà provocate dal rialzo dei tassi. Restano infatti percorribili le vie del libero mercato che permettono la rinegoziabile, la surrogazione e la sostituzione del vecchio prestito, tre diverse soluzioni (rilanciate a suo tempo dal Decreto Bersani) che in alcuni casi possono rivelarsi anche più vantaggiose per le famiglie italiane.

Per guidare i risparmiatori nella difficile scelta può essere quindi utile evidenziare differenze e analogie fra le varie modalità a disposizione per ridurre l'importo da versare alla banca. La rinegoziabile secondo la Convenzione Abi-Tesoro ha il pregio dell'obbligatorietà e della chiarezza: tutte le banche che aderiscono sono tenute a effettuarla, anche se il cliente è rimasto indietro con le rate, mentre i parametri sono fissati con certezza dal decreto (fatte salve condizioni migliorative praticate da ogni singolo istituto, come si legge nell'articolo sotto).

I dubbi maggiori sono invece legati al probabile prolungamento della durata del prestito e alla sua onerosità. Anche se l'importo del-

la rata viene fissata una volta per tutte, infatti, il mutuo resta a tutti gli effetti a tasso variabile: la differenza rispetto alla rata originaria viene accumulata su un conto di finanziamento accessorio sul quale grava il tasso Irs a 10 anni (maggiore fino allo 0,5%) e che dovrà essere restituito alla fine del periodo di ammortamento.

La rinegoziabile "Bersani" è, invece, un atto unilaterale della banca (che può quindi rifiutarsi di concederla) attraverso il quale è possibile modificare lo spread applicato, il tipo di tasso (variabile, fisso o misto) o anche la durata del finanziamento. Non essendo necessario stipulare un nuovo contratto ha il pregio di essere gratuita, non comporta la perdita dei benefici fiscali e in-

teressa potenzialmente tutte le tipologie di mutuo.

La surrogazione è l'istituto già esistente riproposto dal decreto Bersani per attuare la portabilità: attraverso di essa si possono cambiare tutti i parametri del prestito (tasso, durata) e i costi sono in genere ridotti e inferiori a mille euro, dato che viene richiesto l'atto scritto (e cui spese vengono spesso rimborsate dalla banca che subentra) e la perizia sull'immobile. Non è però possibile variare il debito residuo, una complicazione che rende inadatta questa soluzione a chi è alla ricerca di ulteriore liquidità (per ristrutturazioni, per esempio) o ha intenzione di consolidare altri debiti in corso.

In questo caso si è costretti a ricorrere alla sostituzione vera e propria, ovvero all'estinzione del vecchio rapporto e alla contestuale accensione di un nuovo mutuo. Un'operazione decisamente più onerosa, poiché comporta il pagamento della penale di estinzione, ove prevista (e solo per i mutui stipulati anteriormente al febbraio 2007), la cancellazione dell'ipoteca e la stipula di un nuovo atto di mutuo dal notaio, una nuova perizia, oltre al versamento dell'imposta sostitutiva (0,25% sull'erogato): spese che possono complessivamente arrivare anche a qualche migliaio di euro.

Come orientare dunque la scelta? Se la priorità assoluta è ridurre immediatamente e sensibilmente il costo della rata, la rinegoziabile secondo la Convenzione potrebbe essere l'unica alternativa anche se alla lunga si rivela più onerosa. Se invece non si rischia l'insolvenza e si cerca semplicemente di migliorare il proprio mutuo, le altre strade potrebbero risultare più efficaci. Con un avvertimento però: si tratta di condizioni che la banca (almeno quella subentrante) non è assolutamente tenuta a concedere e che sono frutto di una trattativa individuale che a volte può rivelarsi estenuante.

ALLARME FAMIGLIE

Cgia: dal 2002 raddoppiata l'esposizione

In cinque anni, dall'adozione della moneta unica, le famiglie italiane si sono indebitate in modo crescente, tanto da raddoppiare quasi la loro esposizione nei confronti degli istituti di credito. Tra mutui per comprare casa, finanziamenti per ristrutturazioni, prestiti per investire, ma anche per credito al consumo e per affrontare il peggioramento della situazione economica di molte famiglie, soprattutto del Sud, l'indebitamento degli italiani è salito, tra il 2002 e il 2007, del 93,28 per cento. A rivelarlo è uno studio della Cgia di Mestre. L'indebitamento medio delle famiglie italiane ha toccato nel dicembre del 2007 i 15.765 euro, con la provincia di Roma in testa, a una media di 21.949,94 euro. Seguono le famiglie milanesi (21.321,68 euro), quelle della provincia di Lodi (20.593,26 euro), quelle di Reggio Emilia (20.138,44 euro) e le romanesi (con 20.060 euro).

In cinque anni, il record della crescita del debito è invece di Napoli, con un aumento del 116,36%, che non si discosta molto da quello di Reggio Emilia e Piacenza (116,1%). Sono moltissime le province che hanno in sostanza registrato un raddoppio dell'indebitamento e venti quelle che hanno avuto una crescita comunque superiore alla media.

LA PRIMA PAGINA DELLA LETTERA

Oggetto: Rinegoziabile rate in scadenza ai mutui a tasso variabile
Art. 3 del decreto legge n. 93 del 27/5/2008, convertito con modificazioni nella Legge n. 126 del 26/7/2008 e Convenzione interbancaria stipulata tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) il 19/6/2008.

Gentile Cliente,

Come noto, questo modo di apprendere dai principali organi di comunicazione, l'Associazione Bancaria Italiana e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in attuazione di quanto previsto dall'art. 3 del decreto, ha autorizzato, in data 20/08/2008, la pubblicazione e l'invio a tutti i titolari di mutui a tasso variabile in scadenza entro il 31/08/2008, del presente atto di rinegoziabile, con il quale si stabilisce, per gli anni 2009 e 2010, la possibilità di rinegoziare l'importo della rata prima del 28 maggio 2008.

Lo scopo di tale rinegoziabile è quello di proteggere il potere di acquisto delle famiglie che, a seguito della recente crisi economica, non sono in grado di far fronte al pagamento delle rate del mutuo.

La Convenzione, infatti, prevede che: la rinegoziabile debba essere fatta nel limite dell'importo della rata del mutuo di riferimento (la rata originaria), con un importo non superiore al 100% dell'importo originario, con un importo non superiore al 100% dell'importo originario, con un importo non superiore al 100% dell'importo originario, con un importo non superiore al 100% dell'importo originario.

La rinegoziabile, inoltre, prevede che: la rinegoziabile debba essere fatta nel limite dell'importo della rata del mutuo di riferimento (la rata originaria), con un importo non superiore al 100% dell'importo originario, con un importo non superiore al 100% dell'importo originario, con un importo non superiore al 100% dell'importo originario.

La lettera delle banche

Ecco la prima pagina della lettera che le banche e gli intermediari finanziari aderenti alla convenzione Abi-ministero dell'Economia (stipulata il 19 giugno in attuazione di quanto previsto dal D.l. 93/08, convertito nella legge 126/08) stanno provvedendo a inviare ai clienti che hanno stipulato un mutuo a tasso variabile prima del 28 maggio 2008

La proposta di rinegoziabile

La proposta spedita dalle banche contiene le informazioni utili a valutare gli effetti della rinegoziabile, dall'importo originario all'importo residuo del mutuo, dal tasso applicato alla media del 2006, dalla rata attuale a quella derivante dall'operazione. La comunicazione comprende anche una copia per l'accettazione

Il ruolo di fideiussori e terzi datori di ipoteca

Operazione invalida se i garanti sono assenti

Angelo Busani

La rinegoziabile "imposta" alle banche dall'articolo 3 del decreto legge 93/2008 presuppone la stipula di un contratto tra banca e cliente.

Questo contratto può essere stipulato in forma "contestuale", cioè sullo stesso documento vengono apposte le firme della banca e del cliente, con la conseguenza che il contratto è formato quando è apposta l'ultima firma; b) in forma di "corrispondenza", cioè mediante scambio di proposta e di accettazione. In altri termini, la banca spedisce al cliente un modulo prestampato, da essa sottoscritto; il cliente, ricevuto il plico, a sua volta lo sottoscrive in segno di accettazione e lo rispedisce alla banca (qui il contratto è formato quando la banca abbia notizia dell'accettazione del cliente).

È importante notare che il contratto originario si intende rinegoziato soltanto se sia firmato da tutti coloro che vi partecipano. Non sono possibili eccezioni cosicché la mancanza anche di una sola firma impedisce il perfezionamento della rinegoziabile. Se uno degli originari firmatari sia impossibilitato alla firma, ad esempio perché lontano da casa per motivi di lavoro, egli può farsi sostituire nella firma da un proprio incaricato munito di apposita procura (è abbastanza irrimediabile che la procura sia fatta in forma notarile; all'estero, oltre che a notaio locali, ci si può rivolgere anche agli uffici consolari; il documento notarizzato all'estero spesso, per essere usato in Italia, deve essere munito di apostille o di legalizzazione apposta dalla competente autorità del luogo).

Se invece uno dei firmatari originari sia divenuto incapace di intendere e di volere, alla firma provvederà il curatore o il tutore; se si tratti invece di un soggetto che purtroppo sia deceduto, alla firma della rinegoziabile provvederanno i suoi eredi.

Devono partecipare all'atto di rinegoziabile anche coloro che

monque un allungamento del periodo di ammortamento e quindi un correlativo prolungamento del tempo in cui le garanzie debbono permanere, con la conseguenza che il consenso dei terzi garanti appare indispensabile.

Una volta perfezionato il contratto di rinegoziabile, il rapporto banca-cliente resta regolato da quest'ultimo e non si applica più l'originario contratto di mutuo. Questo nuovo rapporto può essere anticipatamente estinto dal cliente, senza applicazione di alcuna penale o commissione; può essere rinegoziato mediante una rinegoziabile "ordinaria", cioè se le parti contraenti si accordino sulla modifica di determinate clausole (in quest'ultimo caso non vi è, come accade invece nella rinegoziabile "imposta", una preventiva definizione ex lege del contenuto della rinegoziabile); infine, può essere sottoposto a procedura di surrogazione (meglio conosciuta come portabilità).

In quest'ultimo caso, mediante la stipula di un nuovo mutuo con una banca diversa, si va ad estinguere l'importo del debito esistente presso la vecchia banca; e cioè sia del debito in ammortamento "ordinario" sia del debito risultante dal conto di finanziamento formato a latere, ove affluiscono gli importi dovuti dal cliente che eccedono l'ammontare delle rate risultanti dalla rinegoziabile e che vengono intanto "congelati" per essere messi in ammortamento al termine dell'ammortamento "ordinario".

FIRMA OBBLIGATORIA

L'atto originario si intende «rivisto» soltanto se sottoscritto da tutti coloro che vi parteciparono

IL NUOVO CONTRATTO

Può essere stipulato in forma contestuale o di «corrispondenza», mediante scambio di proposta e accettazione

NOTIZIE

In breve

GAZZETTA UFFICIALE

Anagrafe per cani e microchip

Con la pubblicazione dell'ordinanza 6 agosto 2008, sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 194 del 20 agosto, l'identificazione e la registrazione dei cani (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 7 agosto) diventano obbligatorie. Proprietari di esemplari con più di due mesi di vita dovranno adempire entro 30 giorni; per tutti gli altri l'iscrizione all'anagrafe dovrà essere compiuta entro il secondo mese di vita dell'animale. Dispensati solo i cani già registrati e tatuati secondo la disciplina previgente. I randagi saranno registrati e censiti dai Comuni, sotto responsabilità diretta dei sindaci. Il documento di identificazione, supportato da un microchip applicato al cane, seguirà la bestiola in tutti i passaggi della sua vita. Rigida disciplina per la produzione e la vendita dei microchip, che verranno distribuiti e applicati solo dai veterinari, anche liberi professionisti se abilitati all'accesso all'anagrafe canina.

CONTI IN ROSSO

Genova, ai privati la Sopraelevata

La Sopraelevata di Genova potrebbe andare in concessione ai privati per i prossimi 10-15 anni. Gli uffici tecnici del comune stanno studiando, infatti, la possibilità di affittare l'importante arteria stradale, che richiede una manutenzione straordinaria stimata in 3 milioni, per far fronte ai conti in rosso, appesantiti dall'addio all'ICI. I concessionari potranno usare la strada per installare cartelloni pubblicitari, cablaggi, pannelli solari, ma resta esclusa l'ipotesi del pedaggio.

GIOCHI

Al Nord il record di spesa nel 2007

Il mercato delle scommesse in Italia nel 2007 ha visto spendere di più le province del Nord. Secondo l'«Agicco», in testa alla speciale classifica c'è Milano, con circa 3,5 miliardi di euro puntati, seguita da Roma e Napoli. Oltre a Milano, il Nord vanta altre sette province nella "top 15". A livello generale, però, Roma è prima in tutte le classifiche di raccolta per singolo gioco, con la sola eccezione delle new slot.

CODICE DELLA STRADA

I giudici di pace: scatola nera su auto

L'Unione nazionale dei giudici di pace (Unagiap) ha proposto ai ministeri dei Trasporti e dell'Interno l'installazione su tutte le auto di un dispositivo che registra i dati dei conducenti. Il «Driver Record System» permetterebbe alle forze dell'ordine di individuare l'automobilista autore dell'infrazione.

Le condizioni. Oltre 150 gli aderenti alla Convenzione

Offerta rafforzata da 30 istituti

Dario Aquaro

MILANO

Le disposizioni della convenzione tra il ministero dell'Economia e l'Associazione bancaria costituiscono uno standard minimo per la rinegoziabile del mutuo, che lascia perciò alle banche la possibilità di offrire alla clientela interessata condizioni ancora più favorevoli rispetto a quelle previste. Si tratta di proposte che gli istituti devono comunicare all'Abi al momento dell'adesione alla Convenzione.

Secondo l'elenco aggiornato al 20 agosto e pubblicato sul sito dell'Abi, sono quasi 150 le banche e i gruppi bancari che hanno aderito alla Convenzione, e tra loro figurano tutti i principali istituti italiani. Sul totale degli aderenti,

però, sono poco più di una trentina quelli che hanno predisposto condizioni migliorative: alcuni hanno agito sullo spread, attraverso uno sconto sul tasso accessorio, altri hanno invece esteso l'applicazione ai mutui a tasso misto o a quelli cartolarizzati.

La maggior parte delle migliorazioni proposte riguarda l'abbassamento del tasso applicato al conto di finanziamento, e la Convenzione vuole sia quello minimo tra l'Irs a 10 anni maggiora-

to dello 0,50% e il valore del tasso previsto alla data di rinegoziabile. Così alcune banche offrono uno sconto su tale maggiorazione dell'Irs: propongono ad esempio una percentuale dello 0,40%, tra le altre, le banche del gruppo Bpm, la Banca Popolare di Puglia e Basilicata, le banche del gruppo Cassa di Risparmio di Ferrara (eccetto la Banca di Treviso); mentre lo 0,25% è offerto dal gruppo Banco Desio, dalla Banca della Bergamasca, dalla Banca di Credito Cooperativo di Lesmo. Ci sono poi alcuni istituti che eliminano del tutto la maggiorazione, come la Banca delle Marche e le banche del Gruppo Ubi (eccetto la Banca 24-7).

Un versante "caldo" è quello dell'estensione della proposta di rinegoziabile ai mutui oggetto

di cartolarizzazione. Una opzione che interessa molti mutuatari e che è offerta ad esempio da alcune banche dei gruppi Intesa-San Paolo, Montepaschi e Banca Carige, dalla Banca Popolare di Vicenza, dalla Cassa di Risparmio di Asti, dalla Banca delle Marche. Quest'ultima figura anche nell'elenco degli istituti che estendono l'applicazione ai mutui a tasso misto, assieme alle banche del gruppo Ubi e Carige, alla Banca Popolare di Vicenza, alla Bcc di Castenaso.

Ci sono poi banche, quali la Cassa Rurale di Treviglio e la Bcc Alta Brianza-Alzate Brianza, che non prevedono alcuna capitalizzazione periodica sul conto di finanziamento accessorio. Un'offerta singolare proviene infine dalla Bcc di Avertrana: la riduzione di 0,50% del tasso di interesse medio applicato al contratto nel 2006, ovvero quello che sarà applicato alle rate dopo la rinegoziabile.

GIOCHI D'ESTATE

Grattacieli

La figura rappresenta la pianta della city di una moderna città. In ciascuna riga e colonna gli edifici sono tutti di altezza diversa: 10, 20, 30, 40 e 50 piani.

I numeri nelle caselle blu sul bordo, indicano quante costruzioni può vedere l'osservatore da quella casella lungo la stessa riga o colonna.

Se ad esempio lungo una riga gli edifici sono disposti da sinistra a destra 30-40-50-10-20, l'osservatore a sinistra ne vedrà 3 (il 30, il 40 e il 50) e quello a destra 2 (il 20 e il 50; il 10, che è più basso del 20, non verrà visto).

Lo scopo è individuare le altezze di tutti gli edifici.

Sommario

In ciascuna riga e colonna ci sono una e una sola volta le cifre 1, 2, 3 e 4 e due caselle vuote.
Due cifre in caselle consecutive formano un numero di due cifre; tre cifre un numero di tre cifre e quattro cifre un numero di quattro cifre: una casella vuota interrompe il numero.
All'esterno di ogni linea la somma dei numeri di quella linea (quindi se la somma è di quattro cifre si tratta del numero stesso).

415	2314	343	46	136	19
37					
3241					
73					
145					
46					
1243					

Kafka

Ogni casella rappresenta una stanza con porte. Ricostruire il castello "chiudendo" un certo numero di porte, ovvero annettere le caselle bianche; tenete conto che:
• i numeri indicano quante altre caselle si "vedono" (d'infinito, in orizzontale o verticale) dalla casella;
• da ogni stanza si arriva a qualsiasi altra: non esistono o più stanze isolate.

2	3	1	3	2	3
3	3	2	2	1	2
2	4	3	4	2	1
1	2	3	3	2	3
3	2	4	1	2	2

SOLUZIONI

Sudoku

REGOLARE

Il gioco consiste nel riempire tutte le caselle in modo tale che ogni riga, ogni colonna e ogni settore contenga tutti i numeri da 1 a 9, senza ripetizioni.

7	5		2					
	2	1	4					
			9					
							1	8
	7	9					3	2
4	2							
			7					
8	1	3	9					
	6		7				5	

A INCASTRO

Le regole sono le stesse del Sudoku, cambia solo la forma dei settori.

5	9							7	4
	2	1					8	6	
			9	2					
							8	6	
	7	6					4	9	
1	6							3	8

Trova le Mine

In ogni casella vuota dello schema c'è una mina oppure nessuna. Il numero riportato in alcune caselle indica quante mine sono nascoste complessivamente nelle caselle adiacenti, sia in orizzontale che in diagonale. Voi dovete individuare la posizione di tutte le mine. Nello schema è indicato il numero totale di mine: in questo caso si tratta di un dato indispensabile per trovare la soluzione univoca.

	1	3	2	3			1		
	4	3	1	1	4	1	2		
	4	4	4	3	3	3			
	1	4	1	1			2		
	3	4	2	3		4		1	2

Futoshiki

Completare lo schema riempiendo tutte le caselle con numeri dall'1 al 6, in accordo con le seguenti norme:
• un numero non può ripetersi nella stessa riga o colonna;
• le cifre presenti in due caselle adiacenti separate da un simbolo > (maggiore) o < (minore) devono rispettare il relativo ordine di grandezza.
