

ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO

Mutui in valuta, decisione pro-clienti ma sulle rate sospese giudizi a due vie

> PAG. 12

Mutui, rate sospese a due vie

Decisione dell'Abf a favore di chi ha goduto del Fondo di solidarietà. Minori vantaggi per il Piano famiglia

Antonio Criscione

■ Diverse iniziative negli ultimi anni hanno avuto di mira un alleggerimento della situazione di coloro che hanno sottoscritto un mutuo e che si sono trovati in difficoltà a onorare le scadenze del mutuo sottoscritto per l'acquisto dell'abitazione. Ancora a inizio di quest'anno la legge di stabilità ha dato un'altra boccata d'aria alle famiglie in difficoltà con la sospensione fino al 2017. Le diverse modalità che hanno portato alla sospensione di queste rate, possono portare a "costi" diversificati dell'operazione. O almeno questo è quanto emerge dalle ultime pronunce dell'Arbitro bancario finanziario.

Gli strumenti principali dell'aiuto alle famiglie sono stati gli accordi tra l'associazione bancaria (Abi) e le associazioni dei consumatori da un lato e dal Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa che è stato istituito, presso il ministero dell'Economia, originariamente dalla legge n. 244 del 2007 e poi rifinanziata più volte.

In molti casi infatti, per le proroghe già concesse, l'operazione si è rivelata più complicata del previsto e i mutuatari si sono visti crescere il costo del finanziamento in modo considerevole. Il motivo era piuttosto semplice: le banche calcolano, in genere, gli interessi dovuti sull'intero debito residuo e non sulle rate sospese. La questione è stata

già più volte all'attenzione dei collegi dell'Arbitro bancario finanziario, soprattutto quello di Roma, e nell'ultimo incontro del collegio di coordinamento dell'Abf, che si è svolto lo scorso 25 marzo, è stata oggetto di attenzione per più casi in cui i risparmiatori contestavano l'operato della banca. Ora queste decisioni sono state pubblicate e si può provare a fare il punto della situazione. Le risposte per i mutuatari non sono sempre favorevoli: la differenza è infatti co-

stituita dalla "fonte" a cui la sospensione si appoggia.

Nel caso della pronuncia 4136 del 2015 era stato contestato il criterio di calcolo degli interessi nel periodo di sospensione predisposto dall'intermediario. La pronuncia ricorda quanto stabilito dal collegio di Roma con la decisione 8175 del 2014 in cui si affermava che gli interessi sulle vadano calcolati «dall'intermediario sulla sola quota di capitale delle rate sospese e non già sull'intero debito residuo del ricorrente». E in termini simili si è espresso anche il collegio di Milano con la pronuncia 5858 del 2014. Secondo il collegio di coordinamento «l'orientamento espresso dai collegi territoriali appare condivisibile, nella parte in cui esclude che il calcolo debba essere effettuato sull'intero debito residuo».

Cosa succede allora? La banca non può essere esposta a una perdita secca — spiega la pronuncia — ma a essa deve «essere corrisposto il costo che durante la sospensione essa sostiene per procurarsi sul mercato interbancario la provvista di denaro goduta dal beneficiario nel periodo di sospensione del costo che pagare per procurarsi i fondi richiesti. Tale costo è dato appunto dalla componente di riferimento dei tassi contrattuali d'interesse, ossia dall'Euribor per quelli variabili e dall'Irs per quelli fissi. Non è sta-

LE DIFFERENZE TRA DUE STRUMENTI

● Fondo di solidarietà

Per l'Abf il fondo di solidarietà comporta un intento di aiuto a situazioni disagiate che comporta per la banca, in caso di sospensione delle rate, il risarcimento di quanto ha dovuto pagare per "pagare" a sua volta le somme sul mercato interbancario, ma non un guadagno ulteriore.

● Piano famiglia

Per l'Abf il Piano famiglia è nelle finalità assimilabile al Fondo di solidarietà: siccome però si tratta di una posizione assunta dalle banche con le associazioni dei consumatori su base volontaria, alle banche vanno corrisposti gli interessi secondo le modalità previste nei documenti tecnici dell'accordo.



to invece previsto dal legislatore che, durante la sospensione, sia altresì salvaguardato il margine di profitto della banca mutuante, ossia la differenza (o *spread*) tra il suddetto tasso di rifinanziamento e l'ammontare degli interessi che sono stati contrattualmente pattuiti». In un'altra pronuncia di quelle depositate il 20 maggio scorso (nella segreteria dell'Abf ma solo ora rese disponibili: si tratta della 4138) si spiega però che «La regolamentazione del Piano Famiglie (scaturito dall'accordo tra Abi e associazioni dei consumatori, *ndr*), pur essendo certamente ispirata ad analoghe finalità, non può essere equiparata, sul piano della qualificazione, e delle conseguenze da trarne sul piano interpretativo, alle iniziative legislative che, nel corso degli stessi anni, hanno previsto la sospensione dei mutui, come nel caso del Fondo di solidarietà», varato in situazioni eccezionali come il terremoto. Nel caso del Piano Famiglie infatti l'Abf ha dato torto al cliente dell'istituto finanziario dopo avere

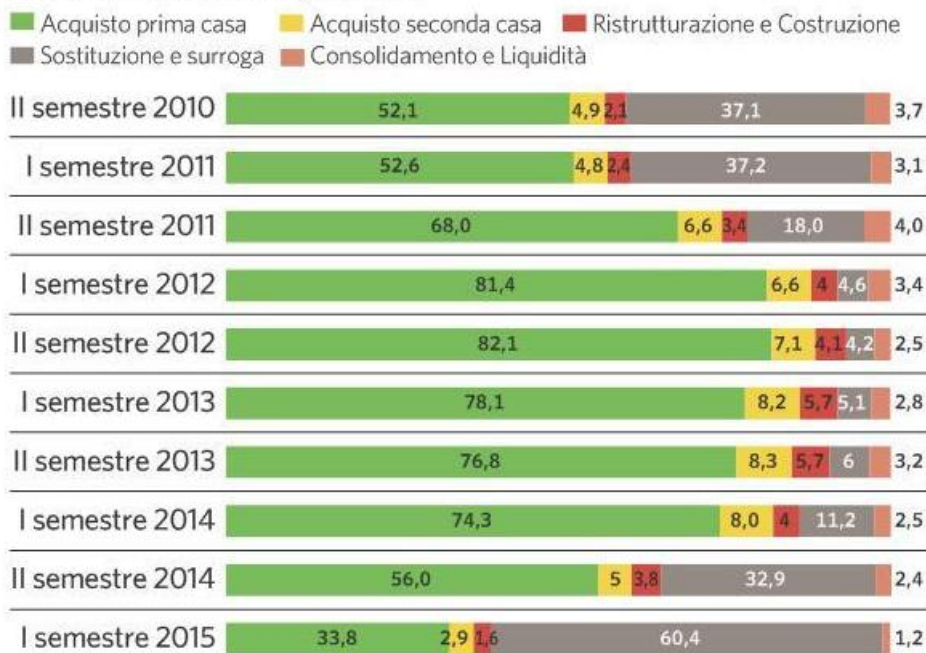
precisato che «la questione fondamentale è costituita dall'individuazione della base di calcolo degli interessi che il beneficiario della sospensione deve corrispondere dopo la ripresa dell'ammortamento, base di calcolo che il ricorrente individua nelle quote capitali delle rate sospese e l'intermediario, invece, nel capitale residuo alla data di sospensione del pagamento delle rate».

La diversità di trattamento delle due tipologie di mutuo (solo Irs o Euribor per il fondo di solidarietà, calcolo degli interessi sul capitale residuo) per l'Abf dipende dal fatto che in un caso si tratta di una norma solidaristica, dall'altro un accordo privatistico, in cui al più può essere messa in discussione se ne ricorrono gli estremi, la trasparenza con cui la banca ha comunicato i termini della situazione al cliente, ma non l'ha ritenuto un problema sussistente nel caso in questione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mutui erogati per finalità

Rilevazioni semestrali in percentuale



FONTE: MutuiOnline



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.