

Mutui, estinzione anticipata gratuita a rischio

Il provvedimento di Strasburgo, già recepito in Italia, reintroduce la penale abolita nel 2007 dalle "lenzuolate Bersani"

Antonio Criscione e Vitaliano D'Angerio

■ Concorrenza e mutui. Andare via da una banca senza pagare penale è stata una delle principali conquiste di libertà economica dei cittadini italiani nell'ultimo decennio. C'è una data da fissare nella memoria: 2 febbraio 2007, legge Bersani, abolizioni delle penali sui mutui. A otto anni di distanza, il parlamento europeo ci comunica che la penale viene introdotta di nuovo, si chiamerà «indennizzo equo e obiettivo» e verrà pagato alle banche «per gli eventuali costi direttamente connessi al rimborso anticipato». È tutto scritto nell'articolo 25 della direttiva europea 2014/17 nota con la sigla Mcd (*Mortgage credit directive*), recepita in Italia il 2 luglio scorso

dalla legge di delegazione europea.

VECCHIE PENALI FINO AL 6%

Un provvedimento quello di Strasburgo che ha anche tanti spunti positivi e di tutela per i consumatori europei (vedi articoli da pagina 4 a 7) ma, almeno per l'Italia, possiede un peccato originale: reintroduce un balzello di cui c'eravamo liberati e che in alcuni casi arrivava al 6% delle somme erogate (vedi sopra ipotesi di nuove penali). Nel febbraio 2007, su Plus24 calcolammo che il valore medio di risparmio per ciascun mutuo era di 3.750 euro. Grazie alla surroga, ovvero al trasferimento gratuito dell'ipoteca, è stato poi creato un nuovo mercato che nel primo semestre 2015 vale il 60% dell'erogato. «Qualora si introducesse una commissione all'uscita — dichiara Anna Vizzari di Altroconsumo —, potrebbe cambiare il quadro anche per la surroga ed eliminare una situazione in cui i consumatori avevano avuto qualche beneficio, grazie alla legge Bersani e agli interventi dell'Ivass, l'authority delle assicurazioni, sulle vendite combinate». Sì, perché la direttiva sui mutui introduce rigidità pure sui conti correnti o addirittura

sui Pip da agganciare al contratto acceso in banca (vedi a pagina 7).

LO CHIEDE L'EUROPA

«Era necessario armonizzare le norme europee. Su questa direttiva erano d'accordo non solo le banche ma anche le associazioni dei consumatori europee che abbiamo sentito in commissione affari economici e monetari del parlamento europeo»: a parlare è Alfredo Pallone, ex portavoce dei deputati Pd a Strasburgo e «relatore ombra» della direttiva Ue sui mutui. «Con tale direttiva vengono tutelati i consumatori europei», aggiunge Pallone. Quando viene fatto notare che la reintroduzione dell'indennizzo potrebbe penalizzare il mercato italiano dei mutui, l'ex eurodeputato dichiara: «In Europa è stato raggiunto un compromesso. Era necessario armonizzare le norme. L'estinzione anticipata gratuita di un singolo mutuo obbliga tra l'altro le banche a spalmarne i costi su tutti gli altri clienti mutuatari». Con l'indennizzo, aggiunge Pallone, paga solo chi chiude in anticipo il mutuo. Sarà. Ma viene fatto notare che i costi (e gli spread) in Italia erano già molto alti prima dell'abolizione della penale nel

2006. Inoltre le banche con l'estinzione anticipata non perdono in realtà molto: i mutui vengono per lo più sottoscritti con il piano di ammortamento alla francese; così quando il cliente lascia in anticipo la banca, le ha già pagato una quantità di interessi che non rivedrà più. «Questa direttiva ha comunque tanti lati positivi sul fronte della trasparenza — spiega Roberto Landoni, presidente di Kiron partner, società di mediazione creditizia (gruppo Tecnocasa) —. Certo è che l'indennizzo potrebbe impattare sulle surroghe. E poi chi stabilisce cosa è "equo ed obiettivo"?».

21 MARZO 2016

È un'altra data da mandare a memoria. Entro il 21 marzo 2016, il Governo italiano dovrà approvare il decreto delegato che renderà operativa la direttiva Ue. L'articolo 25 del provvedimento europeo stabilisce che gli Stati membri «possono» prevedere l'indennizzo. Non vi è un obbligo. I consulenti consigliano però di accelerare eventuali pratiche di mutuo. Le regole Ue infatti varranno solo per i contratti firmati dopo il 21 marzo del prossimo anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

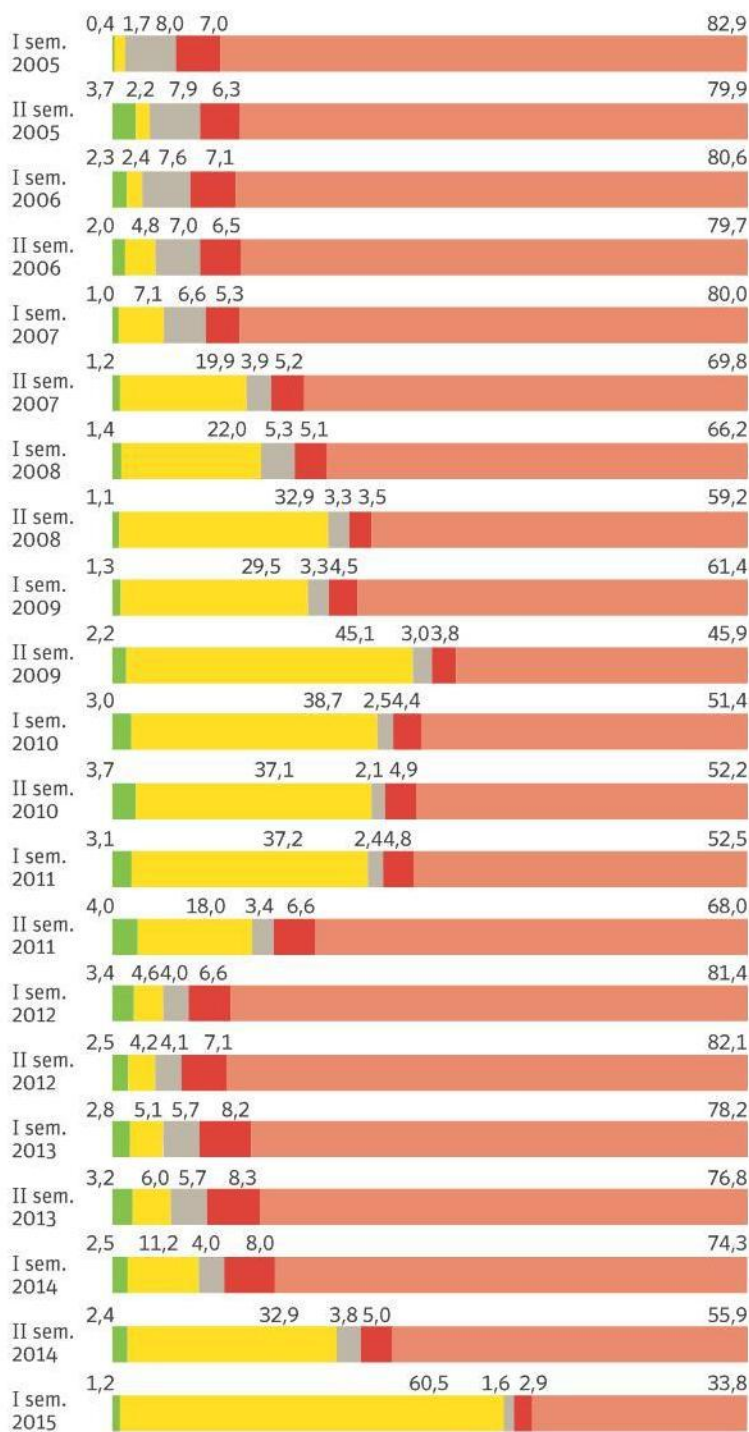
La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



Il peso delle surroghe

Mutui erogati per finalità, rilevazioni semestrali. In % sul totale

Consolidamento e liquidità Sostituzione e surroga Ristrutturazione e costruzione Acquisto seconda casa Acquisto prima casa



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.