



Venerdì 24 aprile 1998

4 l'Unità

BUFERA SULLE BANCHE



Polemica anche sui tassi applicati da alcuni istituti stranieri. La Abbey Bank: «Le nostre offerte sono chiare e trasparenti»

«Rottamazione per i mutui»

Cassaro (Fonspa): con l'intervento dello Stato si potrebbero ridurre gli interessi passivi
Ma intanto l'Abi risponde alle accuse: «I banchieri non hanno mai chiesto incentivi»

ROMA. Dall'Abi, l'Associazione delle banche italiane, smentisco seccamente. «Non abbiamo mai chiesto incentivi per ridurre i mutui bancari, né tantomeno la rottamazione di quelli attuali», è la replica che Giuseppe Zadra, il direttore generale, detta perentoriamente alle agenzie di stampa, dopo le critiche che si sono abbattute sull'associazione per quella che era apparsa come una richiesta di intervento dello Stato. «Di questo argomento non si è parlato mercoledì al direttivo, né in altre sedi. Si è completamente distorta la realtà», ha aggiunto riferendosi alle notizie pubblicate ieri. Dall'Abi spiegano che quella del presidente Tancredi Bianchi era una battuta in risposta a chi gli chiedeva insistentemente come mai, dopo le promesse del presidente del Consiglio Prodi, le banche non fossero in grado di proporre subito mutui casa attorno al 5% invece del 7-7,5% oggi ap-

plicato. «Con i titoli di stato attorno al 5-5,5% le banche non possono raccogliere denaro attraverso le obbligazioni che emettono - specificano gli esperti dell'Abi - proponendo tassi del 2-2,5%, compatibili con mutui attorno al 5%. Ecco perché qualcuno ha interpretato una frase del presidente come una richiesta di contributi». Tancredi Bianchi si è offeso a tal punto per le «distorsioni giornalistiche» di ieri, da chiudersi nel mutismo più assoluto: «Sono in silenzio stampa fino al 24 giugno», ha risposto ai giornalisti che gli chiedevano un commento sui mutui per la prima casa. Per il 24 giugno è convocata infatti l'assemblea dell'Abi. Una decisione, quella di Bianchi, presa anche in polemica col governo, visto che non divide i messaggi lanciati da Prodi su tassi prima casa al 5%. A surriscaldare il clima hanno contribuito anche le polemiche tra banche e

consumatori sui vecchi mutui casa contratti dai risparmiatori qualche anno fa a tassi a due cifre, e di cui si chiede la rinegoziazione date le nuove soglie antiusura. Ma a riproporre la «rottamazione», per risolvere la vicenda del caro mutui, ci ha pensato ieri Renato Cassaro, amministratore delegato del Fonspa, istituto specializzato nel credito fondiario. Secondo Cassaro si devono rinegoziare sia i contratti troppo sfavorevoli per i cittadini, ovvero i mutui, sia quelli troppo favorevoli, ovvero i prestiti obbligazionari delle banche, utilizzando la leva dei crediti d'imposta. «Si potrebbe procedere ad una rottamazione degli interessi passivi», ha spiegato. «L'obiettivo sarebbe di dividere l'onere tra banche, Stato e gli stessi mutuatari che potrebbero accettare una riduzione del tasso anche se non completamente adeguata a quelli praticati oggi dal mercato».

«Strano che in Italia - ha aggiunto - con tutte le autorità di controllo che ci sono, sia consentito a qualche banca estero-vestita di porre tassi sotto al 4%. È una vera e propria mistificazione: non sono assolutamente crediti concessi al tasso annunciato». Immediata la replica della Abbey National Bank, l'istituto preso di mira da Cassaro. «I mutui che offriamo al 3,98% sono chiari e trasparenti. Abbiamo la fortuna - dice la banca inglese - di essere proiettati un po' più verso il futuro delle banche italiane. Speravamo che ci seguissero nella ricerca di offrire al cliente il miglior prodotto possibile, e non di avere questo tipo di reazione». Conclude Abbey: «Abbiamo aperto ai clienti italiani le porte dell'Europa tre anni prima: il nostro scopo è di fornire i tassi attualmente applicati in Francia e in Germania. Come politica optiamo per la trasparenza, mentre altri cercano gli aiuti dello Stato».

IL GLOSSARIO

- MUTUO**
È un finanziamento a tempi lunghi, dai 10 ai 20 anni, con tassi di interesse per la restituzione del prestito. La garanzia che di solito viene richiesta è l'ipoteca sull'immobile che si acquista. Per mutuo fondiario si intende quello acceso per un'abitazione già esistente. Si parla invece di mutuo edilizio quando il finanziamento viene richiesto per la costruzione di una nuova casa o per una ristrutturazione.
- T.A.N. e T.A.E.G.**
È quello calcolato sulla base dei parametri di indicizzazione, al quale viene concesso il prestito; il secondo è invece il tasso annuo effettivo globale, comprendente tutte le spese e i costi relativi al finanziamento. Ovviamente il T.A.E.G. è sempre più elevato del T.A.N. e deve essere considerato il tasso reale a cui viene concesso il mutuo.
- TASSO A REGIME**
È quello calcolato sulla base dei parametri di indicizzazione, che ciascuna banca fissa con il cliente. È il tasso della rata in corso, e perciò il più indicativo, permettendo di confrontare meglio l'offerta tra le varie banche.
- TASSO FISSO**
È quello che rimane costante per tutta la durata del finanziamento; conviene sceglierlo quando si prevede una crescente inflazione, perché così si pagherà un interesse inferiore ai valori di mercato.
- TASSO INIZIALE**
È quello che viene applicato nei primi mesi o alle prime rateizzazioni. Attenzione, perché il tasso di partenza è quasi sempre più basso di quello che pagheremo poi a regime.
- TASSO VARIABILE**
È il tasso indicizzato, quello, cioè, che muta al variare dei parametri cui è stato legato. La sua reale convenienza dipende dunque dall'andamento degli indicatori economici e, in particolare, dal costo del denaro. Va stipulato quando è prevedibile una diminuzione dell'inflazione.

Gabetti «Il mattone ritorna a correre»

I tassi scendono, i mutui si avvicinano alla fatidica «soglia Prodi» del 5%, ed il mercato del «mattone» riprende a correre. Nei primi mesi del '98 infatti la compravendita di immobili mostra una spinta al rialzo più forte di quella del '97 e sta crescendo anche la quota di case acquistate ricorrendo a mutui, circa la metà del totale. L'ufficio studi della Gabetti, la principale società italiana del settore, rileva una crescita, nei primi tre mesi dell'anno di circa 4-5 punti percentuali nelle compravendite su tutto il territorio nazionale. La spinta ancora più forte a Roma dove il rialzo in marzo è vicino al 6%, mentre Milano si attesta sul 3,5%. Gli acquirenti possono stare però tranquilli perché non crescono i prezzi. Contemporaneamente cresce la quota di chi contrae un mutuo per arrivare a realizzare il sogno della sua vita di avere la casa di proprietà: «Uno spunto in più alle vendite sta certamente arrivando dal calo dei tassi», dice Alessandro Ghisolfi, capo ufficio studi della Gabetti: una nostra statistica parla di una percentuale di compravendite con prestito di circa il 50% del totale. Questa ultima serie di ribassi darà ancora più vivacità alla domanda, fatto già riscontrato anche lo scorso anno, quando le compravendite tornarono a quota 500 mila, con un aumento del 3% circa. Le preferenze degli italiani «vanno ora al tasso a tasso variabile, che «occupa» una quota di mercato di circa il 90%, mentre la media dell'indebitamento è tra i 50 e gli 80 milioni».

Ogni banca fa storia a sé e le italiane devono difendersi dall'offensiva delle straniere

La giungla dei tassi

Dopo l'Abbey al 3,98%, ecco la Woolwich offrire al 4,5%

ROMA. Aggirarsi alla ricerca del mutuo più conveniente è un po' come cercare dentro un immenso supermarket il fustino che lava più bianco. Tempo, durata, dimensioni, e a volte anche gadget abbinati, fanno sì che ogni banca sforni una quantità impressionante di prodotti finanziari tra cui poi è difficilissimo orientarsi. Si può passare dal 4% a quasi il 9% e sempre per un mutuo prima casa. Un mare magnum in cui servono bussole efficaci, soprattutto quando arriva l'ondata dell'offerta supervantaggiosa. E dell'altro giorno quella della Abbey national bank che è arrivata ad proporre mutui al 3,98%. Un'offensiva a cui ha ieri ha risposto a stretto giro posta la Woolwich, con un mutuo casa al 4,5% variabile e indicizzato al franco svizzero. Tuttavia in questo mutuo, il cui lancio è previsto per metà maggio, sarà sempre possibile passare al tasso fisso senza sopportare costi aggiuntivi. Adesso si attendono le risposte delle banche nazionali, letteralmente prese in contropiede dalle

BNL Tasso fisso: Rate semestrali 5 anni 6,90% 10 anni 7,50% 15 anni 7,75% 20 anni 8% Rate mensili 5 anni 6,85% 10 anni 7,40% 15 anni 7,65% 20 anni 7,90% Tasso variabile: Rate semestrali 5 anni 7,70% 10 anni 7,90% 15 anni 8,10% 20 anni 8,35% Tassi in valuta: Ecu 6,90% F. Svizzero 4,09%	SAN PAOLO Tasso fisso: 10 anni 8,5% 15 anni 8,75% Tasso variabile: Ingresso all'8% Tasso in valuta: Tassi in relazione alla valuta estera BANCA WOOLWICH Tasso fisso: A 5 anni rinegoziabile 7,99% Tasso variabile: 7,29% Mutuo sogno (variabile): 7,49% a partire da metà maggio Tasso variabile 4,5%	BANCA COMMERCIALE ITALIANA Tasso fisso: 5 anni 7% 10 anni 7,55% Tasso variabile: 15 anni 6,90% Tasso misto: Fino a 15 anni primi 3 anni 6,30% primi 4 anni 6,40% primi 5 anni 6,50% poi tasso variabile o possibilità di chiedere tasso fisso del momento	BANCA TOSCANA Tasso fisso: Mutui ipotecari ordinari 7,75% Giovani coppie 7,50% Tasso variabile: Ordinari ingresso al 7,82% Giovani coppie ingresso 6,52% ABBEY NATIONAL BANK Euromutuo tradizionale 5% Euromutuo assimutuo 4% Tasso fisso: 5 anni al 5,78% 10 anni 7,50% Tasso variabile: 7,10% Nuova offerta 3,98%
---	--	---	--

si scommette sulla tenuta della lira, sulla bassa inflazione e sulla stabilità economica e politica, allora è meglio scegliere tassi che viaggiano di pari passo con il mercato. Lo sa bene chi in tempi di alta inflazione ha contratto mutui con tassi fissi a due cifre (allora erano assai convenienti) ma che oggi rappresentano costi doppi rispetto a quelli di mercato. Del resto anche sui tassi variabili serve sempre fare attenzione perché ogni banca ha i suoi indici di riferimento. Infine quando si calcola quanto costerà comprare del denaro da una banca per acquistare la casa, va sempre considerato il monte spese che di solito si aggira sul milione di lire tra commissioni, istruttoria, perizia per valutare l'immobile, notaio e tasse. In particolare si paga allo Stato lo 0,25% del totale del prestito se il mutuo è emesso da una banca o il 2% sull'importo dell'ipoteca (che di norma è più alta del mutuo ricevuto) se il prestito è concesso da una finanziaria.

Vladimiro Frulletti

proposte degli istituti di credito stranieri. Presumibilmente dopo la decisione della Banca d'Italia di fissare il tasso ufficiale di sconto al 5%, il costo del denaro e quindi dei mutui dovrebbe cominciare a scendere tra una decina di giorni, anche se alcuni segnali si stanno

già registrando in queste ore. Ribassi di mezzo punto sul prime rate li hanno annunciati la Comit, la Credit e l'Ambroveneto, mentre la Cariplo è decisa a fare taglie dello 0,25%. Quindi per chi oggi dovesse accendere un mutuo per comprarsi la casa l'unico consiglio utile

è quello di guardarsi bene intorno e magari attendere qualche giorno perché il mercato tira al ribasso. Per prima cosa occorre scegliere tra mutuo a tasso fisso e mutui a tasso variabile. In genere quelli variabili sono più convenienti, ma anche un po' più rischiosi. Al San Paolo,

ad esempio, il variabile prevede un ingresso all'8%, con una differenza dello 0,50 o dello 0,75 rispetto al tasso fisso della durata di 10 o 15 anni. Differenze riscontrabili anche nelle offerte della Bnl e della Commerciale. Il tasso fisso quindi nell'immediato è più sicuro, ma se

Chi ha contratto mutui a tassi elevati adesso vuole rinegoziarli. E sono tantissimi

Ressa e timore agli sportelli bancari

Molti chiedono informazioni, altri minacciano denunce. Ma le banche non hanno una linea comune.

l'Unità

DIRETTORE RESPONSABILE: Mino Fucillo
VICE DIRETTORE VICARIO: Gianfranco Trotto
CAPO REDATTORE CENTRALE: Roberto Gressi

UFFICIO DEL REDATTORE CAPO: Paolo Baroni, Stefano Polacchi, Rosella Ripet, Cinzia Romano

REDAZIONE DI MILANO: Onesto Pivetta
ART DIRECTOR: Fabio Ferrari
SEGRETERIA DI REDAZIONE: Silvia Garaboldi

CAPISERVIZIO: Paolo Soldati
POLITICA: Omero Cial
ESTERI: Anna Tarquini
ECONOMIA: Riccardo Ligari
CULTURA: Alberto Cortese
SPETTACOLI: Toni Jop
SPORT: Renato Puggolini

"L'Ansa Scelta Editrice de l'Unità S.p.A."
Presidente: Francesco Riccio
Consiglio d'Amministrazione: Marco Fodda, Aldo Medici, Italo Prato, Francesco Riccio, Gianluigi Serelli
Amministratore delegato e Direttore generale: Italo Prato
Vicedirettore generale: Dario Azzolino
Direttore editoriale: Antonio Zallo

Direzione, redazione, amministrazione: 00187 Roma, Via dei Due Macelli 23/3
tel. 06 699961, fax 06 678355-5
20124 Milano, via F. Casati 32, tel. 02 67721
Quotidiano del Pds - licenza: al n. 243 del registro stampa del trib. di Roma, scia, come giornale mutuo nel registro del tribunale di Roma n. 4555

Certificato n. 3408 del 10/12/1997

Pronti i moduli per chiedere l'abbassamento

ROMA. L'Acu (Associazione consumatori utenti) ha elaborato il modulo che ciascun mutuatario dovrà presentare alla propria banca affinché questa adegui spontaneamente il tasso dei mutui a quello fisso definito sotto il limite del tasso usurario che è pari al 12,435%. L'Associazione consumatori utenti mette a disposizione un servizio nazionale e regionale, anche di assistenza tecnica, oltre che giuridica, per tutti coloro che, particolarmente svantaggiati, «sono succubi della politica incredibile dell'Abi e delle banche». In particolare di chi non ha un proprio commercialista.

ROMA. Sui mutui è bagarre. Vera. L'abbassamento del tasso di sconto dello 0,5% deciso due giorni fa ha provocato reazioni a catena soprattutto fra i piccoli risparmiatori e, fra chi, il mutuo l'ha richiesto (e ottenuto) qualche anno fa a tassi d'interesse quasi doppi rispetto a quelli attuali. E, qui, è il punto. Ora le banche, chi più chi meno, praticano degli interessi che tentennano dal 7,5% al 6,5%. Così gli uffici degli sportelli di tutta Italia sono stati presi d'assalto. Rinegoziazione e informazioni «non generali» sono al top delle richieste di questi giorni. Nessuna banca italiana, però, offre i tassi al 5% come vociferato da più parti. «Ci si arriverà», dicono dal Governo. «Impossibile in tempi ristretti» rispondono dall'altra parte. Sta di fatto che in banca la coda per avere delucidazioni sulla questione c'è per davvero. «Io - dice Paola, una signora romana - sto chiedendo la rinegoziazione del mutuo acceso quattro anni fa. Voglio rivedere ogni cosa perché probabilmente c'è la possibilità di risparmiare più di qualche quattrino». E per rinegoziare il tutto, però, bisogna prima chiudere quello stipulato (pagando una penale dell'1,5%) e, poi, accenderne un altro. Dal notaio si va una sola volta per fare una

nuova ipoteca. Non ogni istituto di credito, però, adotta la stessa linea. C'è chi, infatti, tutto fa tranne che rivedere i contratti stipulati qualche anno fa scatenando anche le reazioni dei clienti. «Non possiamo stracciare un accordo sottoscritto dalle due parti - dicono in banca - perché i tassi si sono abbassati. Chi ha chiesto e ottenuto un prestito da rendere a tasso fisso così se lo tiene. Che sia del 12%, del 15% o del 9%. A noi non interessa». «Già - spiega Gianfranco, 68 anni - ma il Governo adesso ha dato delle indicazioni precise: se si supera il tetto del 12,4% di interessi diventa usura. Il mio mutuo è al 14%, sono usurato insomma. In banca sono venuto per farmi abbassare la percentuale ma il funzionario, gentilmente, mi ha raccontato che è un tragitto imperscrivibile. Continuo a pagare più di quanto fa chi accende un mutuo di questi tempi». E dallo sportello replicano: «La soglia del 12,4% è stata immessa adesso. Se qualcuno ha sottoscritto un accordo cinque o sei anni fa con una percentuale maggiore noi che ci possiamo fare? Le leggi non sono retroattive dunque, ogni cosa resterà come eraprima».

Lorenzo Briani



Riccardo Venturi/Sintesi

Dalla Prima

Ora si risani il credito

ancora appare necessaria qualche correzione di rotta. Vanno eliminati alcuni vincoli di norma o di fatto ai processi di privatizzazione in corso nel settore bancario. In particolare: ● la recente normativa sulle Fondazioni bancarie mantiene fuori dal mercato pezzi rilevanti del sistema bancario; ● i processi di privatizzazione vanno aperti maggiormente ai mercati internazionali e alle nuove tecniche

che da essi possono provenire; ● l'ampliamento del mercato e del numero degli operatori richiede che accanto all'indispensabile opera di vigilanza della Banca centrale vi sia la funzione dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato. Il combinato disposto di un vero e proprio processo di privatizzazione con i relativi meccanismi di controllo che tutelino trasparenza e diritti

degli operatori e dei cittadini, può offrire a tutti noi «una banca sotto casa» che: ● sia in grado di operare la raccolta delle migliori condizioni del mercato e offrire alla clientela le condizioni favorevoli relative; ● possa con la flessibilità e l'intelligenza di un'azienda in grado di stare sul mercato riconsiderare i vecchi contratti di mutuo in cui a disprezzo della trasparenza si occultavano con abili tecnicismi le condizioni caestrate per ricontrattare i mutui stessi. Nel frattempo si apra fra le banche una sana concorrenza per dimostrare che nel sistema vi sono operatori migliori dei propri rappresentanti di categoria.

[Roberto Barbieri]

