

Dopo la sentenza del Tar del Lazio si apre l'iter per rinegoziare i contratti

# Caro mutui, tutti in fila per i rimborsi delle banche

Circa 2,5 miliardi di euro pagati in eccesso dai clienti

Roberto Rossi

**MILANO** Restituzioni dei mutui agevolati, istruzioni per l'uso. A tre giorni dalla sentenza del Tar del Lazio, che ha respinto il ricorso dell'Abi (l'Associazione bancaria italiana) - il quale puntava a sospendere la rinegoziazione dei vecchi mutui erogati a tassi anche del 20% -, le associazioni dei consumatori tornano alla carica. E lo fanno fornendo una sorta di decalogo per chi intenda ricontrattare i prestiti sottoscritti con le banche.

Poter «rinegoziare gli onerosissimi tassi agevolati», ha avvertito il presidente dell'Adusbef, Elio Lannutti, significa, in primo luogo, restituire agli utenti circa 2,5 miliardi di euro. Per fare questo gli utenti dovranno presentare una domanda che consentirà l'applicazione di un tasso che terrà conto dei parametri previsti dalla legge sull'usura (la 108 del '96). In questo senso, ha ricordato Lannutti, il regolamento 110 del 2000 prevede che la rinegoziazione possa essere chiesta una sola volta per ciascun mutuo mediante richiesta degli utenti o degli istituti di credito (ipotesi, questa, giudicata da Lannutti «impossibile», visto che, ha sottolineato, «le banche sono aziende private che cercano di massimizzare i lucri»).

Con la domanda la banca è tenuta a rinegoziare il mutuo abbassando il tasso di interesse corrispettivo secondo quanto previsto dalla legge. Per il resto, invece, tutto rimane invariato. Però ha avvertito ancora, Lannutti, bisogna fare attenzione: per ottenere la riduzione del tasso di interesse è necessario essere in regola con le rate del mutuo e i morosi dovranno regolarizzare la loro posizione sino al 9 giugno 2000, data di entrata in vigore del regolamento.

La rinegoziazione, ha spiegato ancora l'Adusbef, ha un costo pari ad una commissione che non dovrà essere superiore allo 0,50% del capitale residuo alla data dell'1 luglio 1999.

Il pagamento della commissione non potrà annullare il beneficio che il mutuario deve ottenere dalla riduzione stessa: infatti «se la commissione sarà uguale o addirittura maggiore del beneficio riconducibile alla rinegoziazione, questa resterà a carico dell'Istituto di credito». Da parte loro i mutuari debbono provare il pos-

sesso dei requisiti soggettivi (come ad esempio il reddito) per l'accesso alle agevolazioni. Nel caso in cui non si dovesse «procedere a rinegoziazioni immediate e tempestive», ha detto da ultimo Lannutti, l'Adusbef si riserva di avviare «iniziative conseguenti per difendere i diritti dei cittadini dalla protervia dell'Abi e delle banche».

Come si ricorderà, infatti, le banche avevano presentato ricorso allo stesso Tribunale amministrativo nel giugno del 2000. Due mesi dopo, cioè, l'adozione del regolamento di attuazione del Ministero del Tesoro (il 110 del marzo 2000), che aveva autorizzato l'adeguamento dei mutui agevolati in base alle norme in materia di usura. Da allora era stata una guerra continua tra associazioni dei consumatori e banche, fino al pronunciamento del Tar di qualche giorno fa che dava ragione ai primi. Per ora le banche, in un comunicato, hanno dichiarato la disponibilità ad adeguarsi, riservandosi però di «valutare altre iniziative».

Le associazioni dei consumatori preparano una guida per chi vuole trattare con gli istituti

”

Il rapporto Nomisma conferma la buona salute del mercato immobiliare. Aumentano prezzi e transazioni, prospettive positive

## Il mattone non tradisce il risparmiatore

**BOLOGNA** Il mattone non tradisce, nemmeno nei momenti di crisi. Il mercato immobiliare italiano è in buona salute e continuerà a crescere anche nei prossimi tre-quattro anni: aumenta il numero delle transazioni e salgono i prezzi degli immobili che, in termini reali, non raggiungono però la 'bolla speculativa dei primi anni '90.

Il 2° rapporto Nomisma del 2002 evidenzia tassi medi di aumento dei prezzi su base semestrale del 5,4% per le

abitazioni (9,5 annuale), del 4,6% per gli uffici (7,8% annuale) e del 3,9% per i negozi (7,5% annuale). I prezzi delle abitazioni hanno registrato gli aumenti più sensibili a Roma (8,8), Firenze (8,1), Venezia (8), Milano (5), Bari (4,7) e Bologna (4,4), ma per gli appartamenti nelle zone di pregio in testa alla classifica c'è Milano, dove si può arrivare a pagare anche 7.000 euro a metro quadro, seguita da Venezia, Roma e Napoli. A Bologna e nelle altre grandi città la tendenza

della famiglia è a comprare casa in periferia o nelle zone semicentrali per evitare i problemi di accesso, parcheggio e inquinamento dei centri storici.

L'evoluzione favorevole del ciclo immobiliare è comprovata dall'ulteriore aumento della domanda, unita ad una riduzione dei tempi di vendita e dello sconto di prezzo applicato alla fine della trattativa rispetto alla richiesta iniziale. Secondo Nomisma, la vivacità del mercato, che conferma la tendenza allo svilup-

po cominciata già alla fine del '98, è legata alla crescita generale dell'economia e ai bassi tassi di interesse, ma è sostenuta anche dalla crisi della Borsa che spinge a investire nel mattone e confortata dalle previsioni macroeconomiche in Italia e in Europa. Ma oltre a questa congiuntura favorevole, il mercato immobiliare italiano ha ancora qualche anno di sviluppo davanti a sé, sia come volume delle transazioni, sia nei prezzi, che aumenteranno mediamente del 2-3% l'anno.



Azioni & patrimoni  
Con 7 miliardi di euro è Berlusconi l'uomo più ricco di Piazza Affari

**MILANO** Nonostante le sue partecipazioni in Mediaset, Mediolanum e Mondadori valgono circa due miliardi di euro in meno rispetto a quelle dell'anno passato, Silvio Berlusconi mantiene salda la posizione dell'uomo più ricco fra i proprietari di aziende quotate a piazza Affari.

Il nostro presidente del Consiglio, infatti, svetta su tutti i potenti della finanza con un patrimonio che si aggira, euro più euro meno, ai 7 miliardi di nuova moneta (quasi 14 mila miliardi di lire). A fare i conti in tasca al Paperon de' Paperoni italiano è l'analisi effettuata da MF/Milano Finanza, in edicola da sabato 13 luglio, che ha preso in considerazione le variazioni di capitalizzazione di 250 società italiane quotate, da fine giugno 2001 allo stesso periodo del 2002.

Ma oltre a Berlusconi, MF/Milano Finanza ha fatto le pulci un po' a tutti i nostri capitani d'industria. L'Archimede Pitagorico, il più ingegnoso a muoversi fra le spire borsistiche, cioè colui che ha guadagnato più di tutti, è Alberto Falck. Grazie alla quotazione della sua Actelios e alla partecipazione in Mediobanca ha visto crescere il patrimonio familiare del 79,2%, da 11,7 a 104 milioni di euro.

Nella top ten degli uomini d'oro, diversi nomi noti della moda, come la famiglia Trussardi (+411%), e del capitalismo italiano: Giuseppe De Longhi, la cui società si è apprezzata del 91%, la famiglia Recordati, con più 60%, e Vittorio Merloni, la cui azienda si è rivalutata del 50%. De Longhi e Recordati, in particolare, sono gli imprenditori le cui partecipazioni hanno ottenuto l'apprezzamento maggiore considerando le prime 50 società della speciale classifica elaborata da MF.

Come l'anno scorso, nonostante il titolo abbia subito un deprezzamento del 25%, la piazza d'onore spetta a Ernesto Bertarelli, l'imprenditore titolare dell'industria farmaceutica Serono che il mercato valuta 6,6 miliardi di dollari. Al terzo posto la prima sorpresa, con Leonardo Del Vecchio (5,9 miliardi di euro) che sostituisce la famiglia Benetton, le cui partecipazioni in Acegas, Autostrade, Olivetti, Pirelli e, ovviamente, nella società di famiglia, hanno perso il 9% del valore.

E gli altri grandi nomi dell'industria e della finanza italiana? Gli ultimi dodici mesi, caratterizzati dalla crisi del mercato automobilistico, hanno esercitato un effetto fortemente negativo sui patrimoni di Giovanni e Umberto Agnelli, che si sono svalutati, rispettivamente, del 44% e del 48%.

Lo stesso per Marco Tronchetti Provera e Massimo Moratti, accomunati dalla sfortuna dell'Inter e dalla perdita di valore delle partecipazioni in Camfin e Pirelli, il cui valore è calato del 58% e del 38% passando da 330 a 140 milioni e da 48 a 29 milioni, rispettivamente.

# pensaci in tempo.



oggi c'è fiat check-&-drive,  
La manutenzione programmata  
per auto sempre in forma.



Un'auto sempre in forma è garanzia di tanti viaggi sereni e di un buon mantenimento del suo valore. Per questo è nato Fiat Check-&-Drive, il nuovo programma destinato a vetture e veicoli commerciali che unisce la manutenzione periodica all'assistenza stradale. Per il taglian-

con soli  
14,99 euro in più,  
mobilità garantita  
da 12 mesi di  
assistenza stradale  
in tutta Europa.

autorizzata Fiat per te più comoda, oppure sul sito [www.buy@fiat.com](http://www.buy@fiat.com) cliccando sulla sezione e-garage.

ad accurati controlli e ad eventuali interventi di sostituzione, come previsto dal libretto di uso e manutenzione. E con soli 14,99 euro in più ti assicuri anche un anno di assistenza stradale in tutta Europa con Targa Assistenza. Puoi prenotare Fiat Check-&-Drive rivolgendoti alla Concessionaria o all'Officina. Autorizzata Fiat per te più comoda, oppure sul sito [www.buy@fiat.com](http://www.buy@fiat.com) cliccando sulla sezione e-garage.

**FIAT**  
Servizi al Cliente