

9 marzo 2016 10:00

Direttiva Mifid sul credito ipotecario: dal 21 marzo nuove regoledi [Roberto Cappiello](#)

Certamente il recepimento della direttiva Mifid sul credito ipotecario 2014/17/UE (cd. Mortgage Credit Directive - MCD), adottata il 4 febbraio 2014, con l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivano contratti di credito relativi a beni immobili (mutui ipotecari) va nella direzione di voler dare maggiori certezze al mercato, puntando ad eliminare una serie di storture che rendono farraginoso il meccanismo di recupero degli importi da parte dei creditori nel momento in cui si verificano delle situazioni di difficoltà o impedimenti veri e propri al rimborso dei mutui da parte dei debitori, ma questo deve procedere di pari passo con un aumento della consapevolezza degli utenti bancari che il bene casa deve essere acquisito solo qualora ricorrano determinati presupposti. Primo fra tutti quello di avere un capitale iniziale sufficiente per mettersi in condizioni di avere un certo potere contrattuale nei confronti della banca. Un capitale iniziale che sia sufficiente ad ottenere un finanziamento inferiore all'80% del valore dell'immobile e di sostenere le spese notarili e le imposte e quanto necessario per arredare la casa. Vi deve essere un serio piano di sostenibilità del debito, basato su stime ragionate e non sull'ottimismo di chi comprando casa è convinto di fare senz'altro un affare. Non dimentichiamoci infatti, che molte situazioni di criticità (famiglie che oggi non riescono a pagare i mutui) sono figlie della prassi in voga fino al 2007 di concedere mutui ben oltre i parametri indicati sopra. Fino al 2007 era prassi di molti istituti bancari concedere mutui anche abbondantemente oltre il 100% del valore degli immobili, certo percentuali basse rispetto ai subprime che hanno causato la crisi negli USA a fine 2007, ma comunque importanti. Una distorsione indotta da una domanda crescente di case che tutti vedevano come un bene indispensabile da acquistare ad ogni costo perché nell'immaginario comune è sempre stato considerato un bene destinato senz'altro a rivalutarsi e che non avrebbe mai dato luogo a perdite. Sappiamo come è andata a finire, famiglie che hanno acquistato immobili con mutui ad esempio di 170.000 euro laddove l'immobile veniva pagato 140.000 e che in seguito alla crisi degli immobili non sono più né in condizioni di surrogare, approfittando dei bassi tassi di interesse attuali, né di vendere i loro immobili, perché facendolo rimarrebbero senza casa e con un debito importante. Se poi hanno anche avuto la sfortuna, non rara purtroppo, di perdere il lavoro, si trovano in una situazione di assoluta indigenza. Da una parte possiamo affermare che queste situazioni si sono create perché sempre più spesso le persone non sono più inclini a impostare strategie di risparmio per pianificare l'acquisto di un immobile nel tempo e dall'altra è agevole verificare che ci sono soggetti che pur di collocare un mutuo non hanno esitato a finanziare un acquisto palesemente sproporzionato, tanto poi si poteva cartolarizzare..... è palese che la distorsione nasce anche dalla presenza di un conflitto di interesse mal gestito. C'erano perizie troppo ottimistiche sul valore degli immobili che trovavano conferma anche nei prezzi degli stessi che continuavano a crescere senza accennare a diminuire. Fiorivano costruttori di immobili come funghi e l'offerta continuava a salire. C'è bisogno di tornare con i piedi per terra, di comprendere che certi passi vanno pianificati per tempo senza timore di perdere occasioni perché le occasioni ci saranno sempre, il mondo è pieno di occasioni, tutti i giorni e per tutti, basta essere consapevoli di ciò che si vuole e delle proprie possibilità per coglierle. Le banche hanno un ruolo importante in questo e sono le prime a dover affrontare la questione riducendo al minimo il rischio che si possano creare situazioni potenzialmente esplosive.

Alla luce di tutto ciò, è fondamentale che la possibilità di introdurre nei contratti di mutuo clausole che prevedano il trasferimento della proprietà degli immobili alle banche dopo 18 rate non pagate, debba necessariamente essere mitigata da opportune tutele a favore dei mutuatari che sono le controparti più deboli, al fine di evitare che si generino comportamenti che li mettano a rischio alle prime difficoltà. Un mercato sano genererà meno guadagni immediati alle banche e terrà più calmi i prezzi, ma certamente potrà salvaguardare il potere di acquisto di una parte importante della domanda interna. Naturalmente va detto che l'inserimento di queste clausole non implica necessariamente che dopo 18 rate non pagate la banca in automatico prende la casa, la banca ha interesse a rientrare del credito e così come oggi non agisce immediatamente pur avendone facoltà in caso di insolvenza, cerca sempre di trovare soluzioni che possano limitare il rischio di un aumento dei costi di gestione del credito.

Vedremo nei prossimi giorni quale sarà l'esito del recepimento della nuova direttiva Mifid.