

## I NUOVI MUTUI

Tassi di interesse sui prestiti alle famiglie per l'acquisto della casa: nuove erogazioni



## TUTTI I MUTUI IN ESSERE

Tassi sui prestiti alle famiglie per l'acquisto della casa: consistenze



Fonte: Banca d'Italia, Banche e moneta; serie nazionali per informazioni, 12 dicembre 2023

## Mutui. Le soluzioni per chi è in ritardo nel pagare le rate

Attivarsi ai primi segnali di difficoltà per negoziare con la banca

Antonio Criscione

Cosa fare se la rata del mutuo diventa insostenibile? Si può correre ai ripari? In realtà ci sono diverse possibilità, da quelle contemplate dalle norme che regolano i rapporti bancari (si veda l'articolo qui accanto) a quelle del Codice della Crisi. Partendo però dai dati, secondo un'indagine commissionata da Facile.it a mUp Research e Norstat, quasi 200mila famiglie italiane con un mutuo a tasso variabile non sono riuscite a rimborsare una o più rate nell'ultimo anno. I mutui a tasso variabile, infatti, in molti casi erano stati sottoscritti in epoca di denaro a interessi molto bassi. L'aumento dei tassi dovuti alle manovre antinflazionistiche della Bce, ha portato a un aumento dei tassi. È sempre secondo l'indagine citata, da gennaio 2022 ad oggi le rate sono cresciute fino al 65%, con un aggravio complessivo di oltre 3.100 euro. Secondo questi dati, se la stretta sui tassi non venisse allentata in tempi rapidi, «tra chi ha un mutuo a tasso variabile, quasi 1 su 2 ha dichiarato che potrebbe avere seri problemi con i pagamenti se le rate rimarranno a lungo su questi livelli. Addirittura, più di 90mila famiglie di sicuro non riuscirebbero a rimborsare le rate».

Cosa fare allora? Il rischio è di finire subito tra i cattivi pagatori. «A seconda di quello che c'è scritto nel contratto di mutuo – spiega Anna Vizzari di Altroconsumo – la banca applicherà degli interessi moratori e delle spese aggiuntive quando la rata sarà pagata». In genere gli interessi moratori oscillano tra il 2 e il 4% e si aggiungono al tasso del mutuo, questi interessi si applicano alle rate non pagate per il periodo in cui restano insolte. «Inoltre, aggiunge Vizzari, se si tratta della prima rata in ritardo la banca invierà una lettera in cui avvisa il cliente della sua se-

gnalazione in un Sic (la cosiddetta Centrale Rischio)». Dopo 15 giorni dall'invio della lettera il nominativo viene infatti segnalato, si diventa un cattivo pagatore. Nei casi più estremi, se si pagano 7 rate anche non consecutive in ritardo o non si pagano, la banca può avviare l'esecuzione dell'ipoteca sulla casa. «Prima di arrivare a questa situazione critica il consiglio che diamo – conclude Vizzari – è di contattare la banca per cercare delle soluzioni alternative (ad esempio il salto rata). Si può pensare ad una rinegoziazione della durata per rendere la rata mensile sostenibile. E, comunque, meglio non diventare cattivo pagatore anche perché altrimenti non si possono trovare soluzioni alternative. Ad esempio chiedere la sospensione del pagamento delle rate alla banca o con l'aiuto del Fondo Consap».

In effetti sempre secondo i dati di Facile.it, il 21% dei rispondenti all'indagine con un mutuo a tasso variabile ha dichiarato di aver rinego-

### ANCHE IL CODICE DELLA CRISI VIENE IN AUSILIO PER RISOLVERE I CASI PIÙ GRAVI

ziato le condizioni con la propria banca, mentre poco meno del 7% ha optato per una surroga. C'è poi chi ha deciso di estinguere parzialmente il mutuo (6,4%) e chi ha allungato la durata del finanziamento (4%). Ma sempre secondo Facile.it il 27,9% dei mutuatari con un finanziamento variabile ha dichiarato di aver provato a rinegoziare le condizioni con la propria banca ma di non essersi riusciti, mentre quasi 1 su 4 (24,3%) ha provato a surrogare il mutuo senza successo.

Anche però nei casi di insuccesso delle trattative con la banca ai fini della rinegoziazione del mutuo oppure ai fini della surroga, è sempre possibile ricorrere alla legge vigente a tutela dei consumatori. Spiega l'avvocato Francesca Cocco: «Il nuovo Codice della Crisi di impresa e dell'insolvenza, consente la rimodulazione del mutuo sull'abitazione principale davanti al Tribunale. Il consumatore che è in ritardo con il

pagamento della rate di mutuo può essere autorizzato dal Tribunale al pagamento (anche dilazionato) delle rate già scadute, in modo da riprendere il successivo pagamento delle rate a scadere, senza che la banca possa opporsi (essendoci un decreto di omologa del Tribunale)». Tuttavia, anche in questo caso, più che cedere alla disperazione, «paga» il fatto di attivarsi per tempo: «Spesso capita che il consumatore – aggiunge Cocco – che sia in grave ritardo con la banca per il pagamento delle rate di mutuo, abbia già ricevuto dalla stessa la lettera di decadenza dal beneficio del termine. In questo caso, la banca ha già risolto il contratto di mutuo ed ha già richiesto al consumatore non solamente l'importo delle rate scadute, ma anche il complessivo importo delle rate a scadere». Anche qui però la partita non è ancora chiusa del tutto e la banca può essere comunque interessata a una soluzione. Prima di passare dal Tribunale, suggerisce l'avvocato, infatti è bene concludere un accordo con la banca, con l'ausilio di un professionista esperto nella materia del sovraindebitamento, che consenta il ripristino del mutuo a condizioni più favorevoli ed una sorta di ripartenza delle rate da versare. «Tale percorso si rivela molto utile – spiega Cocco – in quanto il mancato pagamento delle rate di mutuo può dipendere non solamente dall'aggravio dei tassi, ma anche dalla presenza di ulteriori debiti, come fattore aggravante. Pertanto tale procedura consente di «salvare» l'abitazione principale e di evitarne la vendita all'asta, consentendo, altresì, lo stralcio concorsuale degli altri debiti».

Mettiamo però che il consumatore abbia sempre pagato le rate del mutuo, ma tema che a breve possa essere costretto a interrompere i pagamenti, magari proprio per l'aumento dei tassi, dal rincaro del costo della vita e dal peso di altri debiti: «Anche in questo caso – conclude Cocco – il Codice della Crisi consente di evitare di andare in mora con la banca e di proporre agli altri creditori un piano di risanamento, mettendo al riparo per tempo l'abitazione principale».