

## Mutui e sofferenze

# Una proposta per aiutare banche e famiglie

**Romano Prodi**

**N**on sono un economista bancario: penso tuttavia che le nostre banche siano trattate dalla finanza internazionale molto peggio di quanto non meritino. Nemmeno sono esperto di mercato immobiliare: ugualmente penso che troppi italiani di modeste possibilità economiche non siano in grado di affrontare un canone di affitto a prezzo di mercato. Su suggerimento di alcuni giovani economisti di Nomisma ho cercato di

mettere assieme le due cose, nel tentativo di migliorarle entrambe (almeno in parte).

Partiamo dalle banche. Lasciando da parte il mondo delle imprese, le sofferenze relative alle famiglie ammontano a circa 34 miliardi, di cui 20,2 assistite da garanzia reale. Si tratta nella quasi totalità di sofferenze derivanti da mutui legati all'acquisto di abitazioni. Dai calcoli in nostro possesso l'esposizione media residua di questi debitori insolventi si aggira intorno agli 80/90 mila euro. Tale ammontare è calcolato tenendo conto

dell'importo medio erogato per ogni mutuo (120/130.000 euro) e dell'anzianità del mutuo stesso.

Partendo da questo stato di cose si può calcolare che circa 250.000 famiglie si trovano a rischio di vedere la propria abitazione pignorata da parte della banca creditrice o da una delle società specializzate nell'acquisto dei crediti in sofferenza. Tutti coloro che non sono in grado di fare fronte al debito residuo avrebbero perciò la propria casa venduta all'asta.

*Continua a pag. 18*

## L'analisi

# Una proposta per aiutare banche e famiglie

**Romano Prodi**

*segue dalla prima pagina*

Si tratta di un numero cospicuo di casi, che si aggiunge alle famiglie di reddito modesto - 1,7 milioni - che oggi versano in situazione di disagio abitativo, in quanto l'incidenza del canone di affitto sul loro reddito supera la soglia critica del 30%. Ebbene, oggi le banche si accingono a cedere alle società finanziarie specializzate i loro "mutui incagliati" a valori che superano di poco il 20%. Questo, per le banche, significa incassare una somma intorno ai 5 miliardi di euro. Le conseguenze sono semplici: un disastro per le banche e un disastro per le famiglie che si troveranno senza casa.

Penso tuttavia che la quasi

totalità di queste pur modeste famiglie, anche se non sono in grado di pagare i residui dei mutui, possano tuttavia sostenere il peso di un canone d'affitto intorno ai 2.000 euro all'anno (all'anno e non al mese). Queste famiglie, nella loro quasi totalità, sarebbero perciò in grado di pagare questo modesto affitto per la casa in cui abitano, mentre le stesse famiglie non sarebbero invece in grado di affrontare il pagamento della quota capitale di tale immobile.

Per le banche e per le famiglie risulta inoltre molto oneroso infilarsi nelle lunghe procedure legate al pignoramento e alle aste. Le famiglie valuterebbero quindi positivamente la possibilità di cedere il loro

immobile in cambio dell'immediata estinzione del

debito e di un contratto d'affitto di lungo periodo ad un canone che, come si è visto, sarà molto modesto. Si può quindi proporre la creazione di un fondo di proprietà pubblica o mista che compri dalle banche questi crediti ad un valore medio di 40.000 euro, riversando alle banche una somma di 10 miliardi di euro per liberarle dai crediti incagliati, invece dei 5 miliardi che riceverebbero dalle società specializzate in questi acquisti.

Il fondo acquisirebbe la proprietà degli immobili, evitando le procedure di pignoramento e offrendo alla famiglie un contratto d'affitto di lungo termine ad un canone molto basso e con l'eventuale possibilità di riscatto nel caso che la situazione migliori.

Se correttamente gestito, questo fondo avrebbe una

remunerazione del proprio investimento intorno al 5%, senza particolari rischi. Con quest'ordine di remunerazione è possibile affrontare anche gli oneri di riparazione ordinaria e straordinaria e i costi amministrativi del patrimonio gestito. A questo bisogna naturalmente aggiungere i risparmi derivati dalle minori

spese sociali che dovrebbero essere in ogni caso affrontate per il sostegno di queste famiglie, che troverebbero invece alloggio senza necessità di investimenti aggiuntivi e senza l'uso di nuovo suolo e di nuovi oneri di urbanizzazione.

Credo che un'operazione di questo tipo, certamente in linea

con le regole europee e altrettanto certamente con influenza positiva sui bilanci pubblici, possa costituire non solo un sollievo per le banche ma un sollievo per alcune centinaia di migliaia di persone che, pur vivendo in modeste condizioni, avrebbero la possibilità di avere un tetto sicuro sotto il quale abitare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

