

S.O.S. ABUSI Onlus

Già: SOSANATOCISMO NO PROFIT PRESIDENZA DI AREZZO (AR)

**DALLA PARTE DEL CONSUMATORE, PERCHE' QUANDO SI SOTTOSCRIVONO
CONTRATTI BANCARI O FINANZIARI, NON SI DEVE PENSARE DI ESSERE DEI
SUDDITI CHE NON DEVONO CAPIRE GL'IMPEGNI CHE VENGONO
SOTTOSCRITTI, BENSÌ DEGLI INDIVIDUI CONSAPEVOLI DEI PROPRI DIRITTI.**

**SALVARSI DAL MUTUO CHE "STROZZA", E' POSSIBILE? CENTRALE
DEI RISCHI=LISTA DI PROSCRIZIONE? (Nota Ns. fino
asterisco)**

- Siamo a disposizione di chiunque abbia necessità di informazioni o di esigenze legate ai pagamenti delle rate dei mutui ovvero, semplicemente, desideri valutare possibilità di cambiare Istituto di Credito con altro maggiormente competitivo. Stiamo attivando, infatti, convenzioni con Istituti di Credito Esteri che siano in grado di offrire ai nostri Associati tassi d'interessi competitivi e condizioni operative "ETICHE", anche in riferimento a risanamenti aziendali e/o patrimoniali. Speriamo che sia possibile trovare un rimedio al sistema vessatorio e non trasparente di molti operatori finanziari. Per maggiori informazioni contattare la Presidenza al n. 347.8392440.
- **NOTA IMPORTANTE PER TUTTI COLORO CHE SI TROVANO IN DIFFICOLTA' A CAUSA DEI MUTUI A TASSO VARIABILE:** Attualmente, periodo in cui i tassi sono ancora storicamente alti, **MOLTISSIME BANCHE stanno consigliando alla clientela di trasformare il mutuo a tasso variabile in tasso fisso , allungando il periodo.** Questo rappresenta, a parere del sottoscritto Maurizio Forzoni che, oltre ad essere Presidente dell'Associazione, svolge altresì Consulenze Tecniche di Parte in materia bancaria & Finanziaria, un altro errore di rilevante importanza, che andrà esclusivamente a vantaggio degli enti erogatori. Tutto ciò è prevedibile dal momento che i tassi, nel prossimo futuro, e crediamo che molti operatori finanziari potrebbero (o dovrebbero) saperlo, sono destinati a scendere (secondo i segnali provenienti dagli Stati Uniti a cui seguirà, come sempre, un adeguamento da parte della BCE-Banca Centrale dell'Unione Europea). Per cui il suggerimento che mi sento di esprimere a tutti quei consumatori che non riescono a pagare la rata del mutuo è: **IN PRIMIS**, di non cadere in una nuova TRAPPOLA PREPARATA da eventuali operatori finanziari che hanno in mente non l'interesse della clientela, bensì le logiche di budget imposte dalle Direzioni centrali; **IN SECUNDIS**, per non correre il rischio di vedersi l'immobile, (magari già pagato per una grossa fetta), venduto all'asta, di modificare il contratto di mutuo, **aumentando certamente il periodo di ammortamento, in maniera da avere una rata periodica più bassa, ma di concordare sempre un tasso variabile, con l'opzione, anno dopo anno, di poter scegliere e decidere di trasformarlo in tasso fisso. Si rischia, altrimenti, di produrre un processo inverso a quello avvenuto con i mutui**

S.O.S ABUSI Onlus

C.F. 92056140517

Sede e Presidenza: Loc. Le Pietre n. 23-d, 52100-Arezzo (AR)

Tel: 347.8392440

E.mail: info@maurizioforzoni.it

<http://www.maurizioforzoni.it>

S.O.S. ABUSI Onlus

Già: SOSANATOCISMO NO PROFIT PRESIDENZA DI AREZZO (AR)

contratti negli anni 2003-2004, vale a dire avere una miriade di soggetti costretti a pagare rate a tasso fisso molto alti, in un periodo futuro in cui questi scenderanno al di sotto della media storica. Come già sottolineato, infatti, negli anni a venire la rinegoziazione dei tassi d'interesse quasi sicuramente sarà più vantaggiosa per i mutuatari, (cioè per i soggetti che hanno acceso e stanno pagando, seppur con difficoltà, i mutui), di quanto lo sia in questo momento.

E tutto ciò AVVIENE, a parer mio, senza dare le dovute informazioni e a danno degl'inconsapevoli consumatori e del risparmio delle famiglie.

➤ CENTRALE DEI RISCHI E LISTE DI PROSCRIZIONE

La centrale dei rischi pubblica, affidata sin dall'Aprile 1964 alla Banca d'Italia, riveste la funzione Istituzionale di "strumento di tutela dei rischi connessi al cumulo degli affidamenti". Gli Istituti di Credito hanno l'obbligo di segnalare presso tale Centrale dei Rischi tutte le operazioni ed i fidi concessi che superino i 75.000,00 euro. Hanno altresì il dovere di segnalare le posizioni a sofferenza (vale a dire a revoca, in pre contenzioso, ecc.), qualunque sia l'importo (quindi anche somme al di sotto dei 75.000,00 euro). Per tutti i rischi inferiori alla soglia di 75.000,00 euro, subentrano invece le cosiddette Centrali dei Rischi private, (ad esempio la CRIF-Centrale Rischi finanziari), cui le banche hanno possibilità di aderire su base contrattuale. In quest'ultima categoria finiscono maggiormente i "famigerati" crediti al consumo e alle famiglie, fonte attuale d'indebitamento per milioni di nuclei familiari. Nella gestione di queste Centrali rischi sorgono, però, due problemi non di poca rilevanza. Innanzitutto la Banca d'Italia, in realtà, non è un Ente Statale o governativo, ma è semplicemente una Società Per Azioni in mano ai più grossi gruppi bancari. Solamente il 5% delle Sue azioni è posseduto dall'INPS, le restanti quote sono in mano a privati. Per cui, anche in questa gestione, potrebbe verificarsi un pericoloso conflitto d'interessi. Altra problematica è legata al fatto che nelle varie Centrali dei Rischi, si fa "di ogni erba un fascio", vale a dire che il truffaldino che non ha pagato, mettendosi magari in tasca del denaro non suo, finisce per avere lo stesso trattamento del singolo, della famiglia o dell'imprenditore che si è trovato in difficoltà e non è riuscito ad onorare certe scadenze (magari a causa della gravosità degli interessi o, peggio, di fenomeni usurari). Quando poi l'imprenditore o il singolo è inserito in queste centrali dei rischi, non ne esce più, per almeno dieci anni. E' in una sorta di lista di proscrizione, dove non ha accesso a nessun tipo di finanziamento. Questo, a mio avviso, è paradossale: nel nostro ordinamento si parla di funzione riabilitativa della pena detentiva, di grazia, d'indulto, di attenuanti, di riduzioni, di buona condotta, e poi a chi ha avuto dei problemi finanziari (anche di piccola entità) non si concede nessuno sconto e, soprattutto, nessuna occasione di riscatto e rivalsa.

S.O.S ABUSI Onlus

C.F. 92056140517

Sede e Presidenza: Loc. Le Pietre n. 23-d, 52100-Arezzo (AR)

Tel: 347.8392440

E.mail: info@maurizioforzoni.it

<http://www.maurizioforzoni.it>

S.O.S. ABUSI Onlus

Già: SOSANATOCISMO NO PROFIT PRESIDENZA DI AREZZO (AR)

Mi ricordo che, partecipando alla riunione in Prefettura per la stesura del Protocollo d'Intesa per la prevenzione dell'Usura, nella veste di Presidente dell'Associazione, seppur apprezzando lo sforzo e l'impegno delle Istituzioni per venire incontro al cittadino, sollevai, nell'occasione, numerosi dubbi e perplessità. Rivolgendomi al funzionario dell'ABI, infatti, feci presente la problematica di chi finisce nella lista di proscrizione delle Centrali dei rischi e di quanto divenisse difficile, (se non impossibile), accedere al credito per tali tipologie di soggetti. Feci notare, altresì, che chi va dall'Usuraio Privato, statisticamente, è quasi sempre una persona che non riesce più ad avere prestiti tramite i canali finanziari "regolari".

Personalmente non ho numeri per comprendere se questo Protocollo d'Intesa realmente funzioni. Sono in grado di fornire come esempio, però, quello relativo ad un Nostro Associato, il quale, rivolgendosi ad uno degli Istituti Bancari firmatario del sopra citato Protocollo d'intesa, si è visto respingere la concessione di un finanziamento di 26.000,00 euro, dal momento che è risultato, appunto, segnalato nella famigerata Centrale dei Rischi. **Chi non ha problemi finanziari o non li ha mai avuti, chi possiede beni immobili da fornire in garanzia, chi ha del denaro suo, a mio avviso, non può essere a rischio di Usura. E' a rischio di usura, sempre a parere dello scrivente, l'individuo che, come si dice in gergo, non "E' BANCABILE"**. Le statistiche, tristemente, sembrano darmi ragione. Credo che sarebbe opportuno, per fare opera di prevenzione dei fenomeni usurari, creare un ente statale ad hoc, in grado di uscire dal circuito bancario per erogare finanziamenti in tali casistiche. Anche perché, come abbiamo visto in diversi casi Nazionali (vedi Palmi, Ascoli Piceno, Arezzo), le stesse Banche possono non essere immuni da fenomeni di tipo usurario.

Dal momento che la speranza è l'ultima a morire, come Associazione, stiamo interloquendo con Istituti di Credito Esteri, per verificare assieme se vi è una possibilità concreta di uscire da questa "impasse", dando la possibilità alla famiglia, l'impresa o l'imprenditore che meriti veramente, di ricostruirsi un'esistenza, senza essere per forza catapultati ai margini della nostra società (nel ghetto?!), macchiati dal "segno" distintivo che li renda riconoscibili e li differenzi dagli altri. E' l'alternativa e la concorrenza, in un libero mercato, che può creare benefici e vantaggi per la comunità. Non i privilegi di Caste e Centri di potere chiusi ed auto-regolati. Maurizio Forzoni, Presidente S.O.S Abusi Onlus.

S.O.S. ABUSI Onlus

Già: SOSANATOCISMO NO PROFIT PRESIDENZA DI AREZZO (AR)

❖ Mutui: piccola rivoluzione dopo la finanziaria

Con l'entrata in vigore **della finanziaria 2008** il comparto dei mutui beneficia **dell'introduzione di nuove disposizioni** che mirano alla semplificazione e alla riduzione dei costi per tutti i consumatori che hanno la necessità di modificare il proprio contratto.

Analizziamo le modifiche principali racchiuse nel comma 450 dell'articolo 2 della finanziaria

❖ ADDIO NOTAIO

Se la banca concede la **rinegoziazione** non è più necessario il notaio e di conseguenza, non ci sono più le spese. Il testo della legge, infatti, precisa che è possibile "pattuire la variazione, **senza spese**, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata."

La banca **non potrà quindi addebitare nessuna commissione** di rinegoziazione, a meno che questa non sia stata espressamente inserita nel contratto originario di mutuo. **Attenzione, però**, la banca non è obbligata a concedere la rinegoziazione del mutuo: questa, infatti, è una facoltà e non un obbligo di legge. L'unico obbligo di legge, infatti è quello di consentire l'estinzione anticipata del mutuo.

❖ NIENTE PENALE DI ESTINZIONE

Chi compra una casa in cantiere o comunque un appartamento nuovo si trova in genere a **subentrare nel mutuo** del costruttore, acceso per finanziare lo stato di avanzamento dei lavori. Spesso e volentieri questo tipo di mutui prevede anche delle garanzie sotto forma di cambiali e l'ipoteca riguarda l'immobile nel suo complesso e non i singoli appartamenti.

Al momento delle vendite, però, il mutuo viene frazionato, e quindi ogni acquirente è **responsabile del pagamento** delle rate solo per la sua casa. Poiché però il mutuo era stato inizialmente acceso dal costruttore e la legge Bersani riguardava **solo i mutui dei privati**, finora le banche avevano continuato ad applicare la penale per l'estinzione anticipata. Inoltre era stata esclusa la possibilità di cancellazione semplificata dell'ipoteca perché di fatto questa riguardava l'intera costruzione, e di conseguenza veniva imposto il ricorso al notaio. **ORA SI CAMBIA**: grazie ai chiarimenti introdotti nella finanziaria, infatti, anche per i mutui del costruttore si ha diritto all'estinzione senza penale e a ottenere la cancellazione dell'ipoteca direttamente dalla banca.

❖ SURROGA

Niente spese per chi decide di cambiare banca e sceglie la surroga: in base al testo, la surrogazione "comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura.

Non possono quindi essere imposte al cliente spese o **commissioni per la concessione** del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali. **Resta il notaio**: per annotare sull'ipoteca il nome del nuovo istituto di credito, infatti, occorre la firma del notaio.

S.O.S ABUSI Onlus

C.F. 92056140517

Sede e Presidenza: Loc. Le Pietre n. 23-d, 52100-Arezzo (AR)

Tel: 347.8392440

E.mail: info@maurizioforzoni.it

<http://www.maurizioforzoni.it>

Già: SOSANATOCISMO NO PROFIT PRESIDENZA DI AREZZO (AR)

Ovviamente questo atto ha un costo assai più contenuto rispetto a quello di accensione dell'ipoteca poiché l'attività del professionista è ridotta al minimo anche perché, **come stabilisce l'accordo** tra banche e notai, le banche hanno stabilito che la surroga potrà avvenire con un "atto unico" che comprende il contratto di mutuo tra la nuova banca e il cliente, la quietanza di pagamento rilasciata dalla banca originaria, il consenso alla surroga e l'annotazione della surroga stessa a margine dell'ipoteca originariamente iscritta. Grazie a questo si potrà ottenere la definizione della pratica entro un massimo di 15 giorni.

❖ RINVIO DEI PAGAMENTI

E' in finanziaria, MA occorrerà attendere le norme di attuazione perché diventi operativa la possibilità di chiedere la sospensione del pagamento per i mutui prima casa quando si è in difficoltà. **Le disposizioni**, contenute nei commi da 475 a 480 dell'articolo 2, riguardano solo i sottoscrittori di contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario, e **si può chiedere la sospensione** del pagamento delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto.

In tal caso, **la durata del contratto di mutuo** e quella dell'ipoteca è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. In ogni caso, però, la richiesta di rinvio dei pagamenti non potrà essere presentata se sono già partite le procedure per il pignoramento dell'immobile.

Al termine della sospensione, **il pagamento delle rate riprende secondo** gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni. **Per avere questa agevolazione occorre** però dimostrare di essere realmente in condizioni economiche tali da non poter far fronte al pagamento. La gestione delle richieste sarà affidata ad un apposito **Fondo di solidarietà** per i mutui per l'acquisto della prima casa, ma perché questo diventi operativo occorre attendere un apposito regolamento di attuazione

(Fonte: www.finanzautile.org)