

Schiacciati dai debiti

Inviato da Massimiliano Cocozza

mercoledì 09 gennaio 2008

Ultimo aggiornamento domenica 20 gennaio 2008

Schiacciati dai debiti

Di Massimiliano Cocozza

Il mutuo per la casa è sicuramente una forma di debito molto diffuso. Purtroppo è bastato vedere la situazione emersa negli USA alla fine del 2007, molte persone non si pongono nemmeno il problema se convenga e che tipo di mutuo accendere e specialmente se se lo possono permettere. Accecate dai loro desideri indotti, danno per scontato che non avranno alcuna difficoltà nel pagare le rate del mutuo e che la loro vita non degenererà a causa della riduzione della loro liquidità.

In base a ciò, un mutuo dovrebbe essere sottoscritto solo se:

- non supera (all'accensione) mensilmente il 30% della disponibilità della famiglia.

- non termina oltre i 55 anni di età.

La prima condizione è facilmente comprensibile: più il mutuo strozza la famiglia più un qualunque imprevisto manda in tilt il sistema. Cosa fare se per esempio si necessita di un mutuo di 900 euro mensili e la famiglia dispone solo di 2.500 euro? Semplice: si sceglie una casa meno costosa e un mutuo più ridotto.

La seconda condizione, oltre a essere psicologica, ha un fondamento nel fatto che è preferibile associare al mutuo una polizza vita per assicurarsi in caso di morte del contraente. Tali polizze sono abordabili se il soggetto è giovane, ma diventano molto costose più si è avanti con gli anni. Oltre a rinchiudersi di fatto in una prigione a vita, un soggetto venticinquenne che stipula un mutuo quarantennale non può "essere sicuro" di terminarlo.

Però ormai le banche, nel loro affanno di indebitare i clienti, offrono mutui quasi eterni.

Se un lontano parente vi ha lasciato un'eredità, da oggi conviene diffidare, infatti con la formula del rinnovo ventennale è possibile stipulare un mutuo eterno e vi potreste trovare indebitati per l'eternità. Il mercato bancario infatti ha sfornato uno dei suoi prodotti nuovi di zecca e, adeguandosi all'inecchiamento delle generazioni, dopo i mutui quarantennali e cinquantennali, ha lanciato il mutuo eterno che prevede la possibilità di destinare il proprio debito agli eredi.

Ubi Banca offre mutui da 50 anni e il Credito Valtellinese consente ai clienti di "girare" l'impegno agli eredi, dando così vita al credito eterno, perché sarà possibile rinnovare più volte un mutuo ventennale, fino a trasferirlo da padre in figlio alle condizioni iniziali: un mutuo intergenerazionale o mutuo eterno.

Le motivazioni addotte dai banchieri per l'introduzione di questo tipo di contratti, sono legate alla necessità di assicurare alle generazioni del presente, la possibilità di accedere a mutui consistenti garantendo così il diritto alla casa. Consideriamo che un appartamento di 150 metri, quadri in zone prestigiose delle grandi città italiane, superano il milione di Euro di costo. Per non parlare delle case o delle ville.

Praticamente è stato creato uno strumento diabolico, che crea la possibilità di poter contrarre con facilità un mutuo senza tener conto di alcun limite di età, per porre poi in capo alla famiglia e agli eredi futuri il debito contratto. Come dire che spesso oggi se non è sufficiente una vita per comprare una casa attraverso un mutuo, si può indebitare le proprie generazioni ignorando con le banche, che diventeranno creditrici eterne nei confronti della famiglia.

Immaginiamo che il nostro parente anziano stanco di una vita di stenti con la sua misera pensioncina decida di dare una botta di vita e di indebitarsi con uno dei tanti magnifici strumenti offerti dalle banche e dalle finanziarie prive di scrupolo. Chi potrà fermarlo?

Chi vuole contrarre un mutuo così dilatato nel tempo, si trova inoltre nella situazione di dover costruire la propria garanzia

mediante una polizza assicurativa contro eventi temporanei o permanenti: in questo caso è la banca stessa a proporre un'ampia gamma di scelta di polizze assicurative vita e multi rischio, opzioni di rinvio delle rate e altri sistemi di dilazioni.

Un meccanismo che costringe ad accettare un altro contratto di debito per pagare il primo debito. Un debito a fronte di un altro debito, che rischia di provocare, proprio in funzione della ricapitalizzazione degli interessi, un circolo vizioso di interessi e debiti. Per cui potrebbe non bastare una vita, da questo la necessità di protrarre alle future generazioni, spesso e per lo più per non vanificare gli sforzi fatti dalle generazioni precedenti.

In realtà un'apertura in tal senso si è avuta già anni fa, con la Finanziaria del 2005, quando fu introdotta una sorte di deregolamentazione che ha portato all'introduzione del cosiddetto mutuo vitalizio. Allora, per far fronte al problema della capitalizzazione degli interessi nei mutui ipotecari diretti a persone che hanno più di sessantacinque anni, la Finanziaria ha introdotto la VIA (Valorizzazione Immobiliare Anticipata). Alla base del provvedimento vi è la considerazione del fatto che esiste un limite al valore del debito, che non può mai superare il valore dell'immobile. Sarà così possibile conservare la piena della proprietà da parte del mutuatario, e avere il rimborso anticipato in ogni momento: questa ricchezza creata potrà così essere messa a disposizione delle stesse generazioni future. La VIA dunque si era prefissata di creare questo ponte "di solidarietà intergenerazionale", preso proprio dal modello inglese. In particolare con il "mutuo vitalizio" della finanziaria del 2005, anche gli anziani al di sopra dei 65 anni possono richiedere un finanziamento ipotecario, che verrà poi rimborsato in un'unica soluzione alla scadenza del contratto o alla loro morte, e fino a quel momento gli interessati non dovranno pagare nulla alla banca. L'intero debito sarà poi estinto dagli eredi, che potranno saldare il debito o, in alternativa, utilizzare l'abitazione per pagare il debito e realizzare la restante parte del valore della casa. È nato dunque come un strumento per "monetizzare" il valore della casa degli anziani, in modo da creare così una sorta di sostegno all'età pensionabile, oppure per aiutare i figli per l'acquisto della casa.

In un certo senso, dunque, la VIA ha gettato le basi per quelle norme bancarie che rilanciano sempre più l'aumento degli interessi, e così gli anni del debito, fino ad annullare completamente la capacità di un individuo di estinguere i propri debiti durante la sua vita. Il sistema bancario crea così una sorta di vincolo per le famiglie e le generazioni a venire, imponendo il ricatto perenne della perdita della propria abitazione.

Così un lontano parente potrebbe lasciarvi un mutuo da estinguere in comode rate da lasciare eventualmente a vostra volta in eredità ai vostri cari.

Oppure chissà è giunto il momento di comprarvi quel tanto sognato castello o la fazenda in Brasile una volta per tutte, perché i soldi vanno e vengono e se voi avete una sola vita basterà dotarvi di un erede ed il gioco è fatto. Quello delle banche!