



MERCATO DEL CREDITO IN EUROPA

Secondo i dati rilevati dalla European Banking Federation, l'Euribor a tre mesi, il tasso che le banche applicano fra loro per i prestiti trimestrali, è sceso di circa un punto base allo 0,83%, segnando l'ennesimo minimo storico. Variazioni inferiori per l'Euribor a un mese e quello a una settimana rispettivamente allo 0,49% e allo 0,34%.

Notizie negative, invece, negli Stati Uniti, la Mortgage Bankers Association ha comunicato che negli USA crescono a passo di record i mutui in sofferenza, quelli in cui non è stata pagata almeno una rata, e i pignoramenti di case.

I mutui in sofferenza rappresentano ora il 9,24% del totale dei mutui erogati negli USA, si tratta del massimo storico dall'avvio delle rilevazioni (1972).

La situazione è peggiorata rispetto al primo trimestre quando la percentuale era pari al 9,12%. Nel secondo trimestre dello scorso anno, la percentuale dei mutui in sofferenza era pari al 6,41%.

Volano anche i pignoramenti delle abitazioni saliti al 4,3% del totale dei mutui erogati. Peggiorata la situazione rispetto al primo trimestre quando rappresentavano il 3,85% del totale dei mutui erogati.

Secondo i dati della Mba la somma tra mutui in sofferenza e pignoramenti rappresenta il 13,6% del totale dei mutui, una percentuale mai registrata finora.

Poche luci sull'immediato futuro, l'improbabile un significativo miglioramento fino a che non ripartirà il mercato del lavoro e, dunque, l'occupazione. Oltre al mercato del lavoro pesano anche le quotazioni in discesa delle abitazioni, in molti casi il valore del mutuo risulta superiore a quello di mercato dell'abitazione su cui si è iscritta l'ipoteca. E nessuno intende pagare interessi su un mutuo che vale meno della casa.

Il dato Istat negativo non comporta la diminuzione dei canoni di locazione, la variazione negativa – rilevata dall'Istat per il mese di luglio e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – dell'indice dei prezzi al consumo, pone un problema che non si era mai finora presentato, quantomeno dal secondo dopoguerra del secolo scorso in poi. E cioè se, in relazione alle disposizioni riguardanti l'aggiornamento annuale dei canoni di locazione, si debba procedere alla diminuzione degli stessi (e cioè, nella gran parte dei casi e quindi ove non sia stato validamente pattuito contrattualmente un aggiornamento al 100%) nella misura corrispondente al 75% dell'indice negativo diffuso dall'istituto di statistica.

E' quanto segnala la Confedilizia, precisando che l'Istat ha comunicato che la variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati "senza tabacchi" (quello che si utilizza per l'aggiornamento dei contratti di locazione) è stata nel mese di luglio pari a

- 0,1%. E negativa (anch'essa nella misura dello 0,1%) è stata pure la variazione del cosiddetto indice armonizzato europeo, vale a dire dell'indice dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione europea rilevato da Eurostat, utilizzabile con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa. Se l'aggiornamento dei contratti di locazione potesse essere effettuato anche in negativo, ne conseguirebbe che i canoni dovrebbero essere diminuiti dello 0,075% (o dell'intero 0,1% nel caso di utilizzo dell'indice armonizzato).

La Confedilizia fa peraltro presente che la risposta relativa alla possibilità che la variazione Istat comporti un aggiornamento in diminuzione dei canoni è fuor di dubbio negativa, sulla base anzitutto dei lavori parlamentari, nei quali non si trova traccia di una previsione (e neppure di una ipotetica possibilità) del genere, e si trova – anzi – il continuo riferimento all'aggiornamento come mezzo di mantenimento costante della remunerazione della proprietà immobiliare contro la perdita di potere d'acquisto della moneta.

Che solo a questa si volesse rimediare risulta chiaro dal fatto che la limitazione al 75% dell'indice Istat venne costantemente giustificata considerando “la buona difesa dell'investimento immobiliare contro la svalutazione” (Relazione Ministri di grazia e giustizia, e dei lavori pubblici, II).

Allo stato, la Confedilizia ritiene quindi che il testo delle disposizioni in materia non possa portare alla diminuzione dei canoni e in questi termini si è espressa in una Circolare già diramata alle proprie Associazioni territoriali.