



OCCORRE MAGGIORE EDUCAZIONE FINANZIARIA

I MUTUI E L'IGNORANZA CHE COSTA CARA

Esiste un'asimmetria, rilevata anche da indagini empiriche, tra il sempre più complesso mondo del credito e della finanza e la capacità di accedere alle informazioni che lo riguardano. Le regole sono importanti, ma insufficienti. Certo, un programma di educazione finanziaria è destinato a offrire risultati soltanto nel lungo periodo, può essere costoso e non conquista le prime pagine dei giornali. Ma ci renderebbe tutti meno ignoranti in un campo dove la conoscenza è potere. Non a caso, il Congresso degli Stati Uniti sta discutendo proprio di questo

Strano destino quello dei mutui: continuano a mettere paura, perché nessuno sa se gli effetti dei subprime siano finiti e, così, le Autorità di vigilanza insistono nel chiedere alle banche, a tutte, anche a quelle meno esposte, di rafforzare la trasparenza e aumentare il proprio patrimonio in vista di tempi peggiori.

mutui. Oltreoceano, oltre che al passato, si guarda al futuro: la nuova legge interviene su diversi aspetti, riorganizza e sottopone a più stringente vigilanza le società governative nel settore, le cosiddette Government Sponsored Enterprises che si chiamano Fannie Mae e Freddie Mac, prevede fondi di garanzia per rifinanziare i mutui di chi è in difficoltà e rafforza i programmi di consulenza ed educazione finanziaria..

I MUTUI SERVONO ANCORA

Però, i mutui bisogna continuare a farli perché, comunque, rappresentano non solo uno strumento importante per assicurare a tutti il diritto all'abitazione, ma un fattore di sviluppo per l'economia in generale. In questi giorni la stampa ha dato grande risalto alle inchieste giudiziarie oltreoceano contro chi, pur sapendo che il castello stava crollando, non ha detto niente agli ignari investitori. Ma forse i giornali avrebbero fatto bene anche a dare qualche informazione sul Federal Housing Finance Regulatory Reform Act, cioè su quei provvedimenti che il Congresso americano sta adottando per rivedere le regole sui

AL DI QUA DELL'OCEANO

Al di qua dell'oceano sono ancora incerti gli esiti degli ultimi provvedimenti governativi sulla rinegoziazione dei mutui e pare definitivamente dissolto il fondo di solidarietà previsto dalla Finanziaria 2008. Nel frattempo, il Governatore della Banca d'Italia non si stancha di ripetere che per il futuro la soluzione è quella di lasciare spazio alla concorrenza tra le offerte migliori e l'Autorità garante per la concorrenza e il mercato richiama la necessità di trasparenza, semplificazione e comparabilità delle informazioni e di rafforzamento degli strumenti di tutela dei consumatori. Sicura-

mente, per il futuro questa è la strada giusta: chi stipula un mutuo deve essere messo nelle condizioni di comprendere, anche con simulazioni ed esempi, non solo quanto paga, ma quanto potrà pagare in ragione dei possibili mutamenti delle condizioni di mercato. E le informazioni devono essere poche, semplici e standardizzate: l'eccesso di documentazione spesso genera reazioni di rifiuto e si firma senza aver letto niente. Compito delle banche è valutare con attenzione il merito di creditore, operare con correttezza e garantire la massima trasparenza e, come dice l'Autorità antitrust, consentire la comparabilità delle offerte e la mobilità dei mutuatari. Ma compito dei clienti deve essere quello di informarsi, fare scelte consapevoli, sapendo che stipulare un contratto a tasso variabile può convenire per un periodo (e a molti è convenuto), ma anche comportare rischi e, quindi, bisogna programmare le proprie risorse, se il vento cambia.

LA CONOSCENZA E' POTERE

A questo punto però, le regole non bastano e da oltreoceano viene l'indicazione di un

di **Francesco Vella ***

(*) Francesco Vella è ordinario di Diritto Commerciale presso l'Università di Bologna. Dopo aver conseguito il dottorato di ricerca in diritto commerciale ha insegnato nella Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Modena dove è divenuto professore associato nel 1992 e straordinario nel 1998. Nel 1998 diviene professore ordinario presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Bologna, dove attualmente insegna nel corso di laurea in Scienze Giuridiche, nella Scuola di Specializzazione delle professioni forensi e nel Master per giuristi d'impresa. È membro della redazione delle riviste "Giurisprudenza Commerciale", "Banca Borsa, Titoli di Credito", "Banca, impresa e Società", "Mercato Concorrenza e Regole" e della direzione della rivista "Analisi Giuridica dell'economia" alla cui fondazione ha contribuito. È tra i soci fondatori dell'Associazione Disiano Preite per lo studio del diritto d'impresa. Ha avuto esperienze di pratica professionale nel campo del diritto bancario e del diritto dei mercati finanziari ed è stato chiamato, in qualità di amministratore indipendente, a far parte del consiglio di amministrazione della Banca Bipop dal febbraio 2002 all'aprile 2002

(tratto da: la voce.info)