



Ci viene proposto come compromesso tra fisso e variabile. Si paga una somma fissa per tutto il piano di rimborso e a subire modifiche in caso di rialzo dei tassi è solo la durata. Ma è proprio così?

di Jennifer Zocchi

Viene spesso proposto come soluzione di compromesso tra fisso e variabile, perché propone tassi in linea con l'andamento del mercato e una rata che rimane costante per tutto il piano di rimborso.

A subire modifiche in caso di rialzo dei tassi è infatti la durata del finanziamento: se l'*Euribor* sale, aumenta; se scende, diminuisce. Si mantengono così i vantaggi del variabile e ci si garantisce un rimborso mensile stabile per tutta vita del mutuo. Ma è proprio così conveniente? In realtà qualche difetto c'è: il prodotto si rivela particolarmente dispendioso in caso di aumento dei tassi nei primi anni del piano di rimborso. E, per assicurare la copertura del debito nei tempi stabiliti contrattualmente, prevede quasi sempre una maxirata finale o un adeguamento della rata in corsa.

Come funziona

Ha un piano d'ammortamento alla francese. L'importo della rata è composto da una quota di interessi decrescente e una quota di capitale crescente. Questo significa che nel tempo la composizione delle due parti si modifica: all'inizio si pagano più interessi, successivamente si rimborsa una parte più consistente di capitale. Cosa succede alla rata quando cambiano i tassi di mercato? Il numero delle rate viene ricalcolato ogni volta,

ridefinendo l'intero piano d'ammortamento residuo. Se l'*Euribor* sale, aumenta la quota interessi, si riduce la quota capitale e si prolunga la vita del mutuo. Se l'*Euribor* scende, si riduce per ogni rata la quota interessi, aumenta quella capitale e diminuisce la durata del prestito.

La durata massima

Poiché eventuali aumenti del tasso d'interesse comportano rate d'ammortamento aggiuntive rispetto al piano originario, le banche fissano un'estensione massima oltre la quale il mutuo non può andare. Questo evita che il rimborso si protragga eccessivamente. Mediamente viene stabilito un margine compreso tra 5 e 10 anni in più rispetto alla durata concordata inizialmente. La maggior parte degli istituti concede mutui a 20 anni, estendibili a 30 per effetto della variazione dei tassi. Ma qualcuno propone durate iniziali di 30 anni, che possono arrivare a 35 o 40 anni.

Un finanziamento a portata di atipici

Il mutuo a rata costante e durata variabile viene proposto molto spesso alle giovani coppie e a coloro che hanno entrate costanti, impiegati e lavoratori con contratto a tempo indeterminato. Ma sono sempre di più le banche si rivolgono anche agli atipici. Le

entrate a singhiozzo non rappresentano un impedimento per 14 dei 26 istituti che hanno partecipato alla nostra inchiesta e che hanno fornito i dati **nella tabella a pagina 12**. Si tratta di **Banca CR Firenze, Banca Italease, Banca Mediolanum, Banca Sella, Banca Popolare di Novara, Banco Popolare di Verona e Novara, Cariparma, Deutsche Bank, Fineco, GE Money Bank, ING Direct, Intesa Sanpaolo, Macquarie Bank e Veneto Banca**.

Nella maggior parte dei casi inoltre gli *spread* proposti sono identici a quelli applicati ad un variabile standard. Solo 6 delle 26 banche del nostro campione hanno comunicato maggiorazioni differenziate. **Di seguito ne riportiamo i valori.**

Da sottolineare il fatto che **Banca Woolwich** offre per il

Gli svantaggi

A parte l'impossibilità di pianificare con assoluta certezza i tempi di rimborso del mutuo, c'è un altro inconveniente. È possibile che, al variare dell'andamento del mercato, il periodo massimo consentito non sia sufficiente per restituire tutto il capitale. E allora che si fa? Solitamente le banche percorrono due strade: **maxirata finale** o **ritocco della rata**.

Nel primo caso l'eventuale quota capitale non ancora rimborsata alla fine del periodo massimo consentito viene corrisposta contestualmente all'ultima rata. Nel secondo caso si provvede ad un aumento in corsa della rata. Nel caso in cui il cliente non riesca a sostenere la spesa extra, alcune banche provvedono ad una rinegoziazione del mutuo, con una ulteriore dilazione nel tempo.

I criteri applicati variano da istituto a istituto.

"Trattandosi di un prodotto relativamente giovane nel nostro Paese, molto dipende dall'esperienza delle singole banche precisa Anedda -. Esse valutano l'evoluzione della situazione e mettono in atto una delle due forme di compensazione seguendo sistemi diversi?"

Le eccezioni

Alcune banche hanno deciso di addossarsi il rischio e non applica nessuna delle due soluzioni.

Banco Popolare di Verona e Novara garantisce la durata massima del mutuo fissando un limite massimo alla variabilità del tasso (cap); per effetto di ciò non sono previste rate finali aggiuntive a carico del mutuatario.

ING DIRECT si fa carico delle eventuali spese legate ad uno scenario di eccessivo rialzo dei tassi.

"L'eliminazione della maxi-rata finale e l'introduzione della

Le banche con spread diversi

Banca	Rata Costante: Parametro + spread (durata 15, 20, 25 anni)	Variabile ordinario: Parametro + spread (durata 15, 20, 25 anni)
Banca Monte dei Paschi di Siena	Euribor 6mesi + 1,30% (15 anni), 1,40% (20 anni)	Euribor 6mesi + 0,70%
Banca Popolare di Novara	Euribor 3 mesi + 2% (solo 20 anni)	Euribor 3mesi + 1% - 1,20% - 1,30%
Banca Woolwich	Euribor 1 mese + 0,95% (15 anni); 0,9% (20); 1,10% (25)	Euribor 1 mese + 1% (15 anni); 1,20% (20); 1,30% (25)
Banco Popolare di Verona e Novara	Euribor 3 mesi + 2% (solo 20 anni)	Euribor 3mesi + 1%; 1,20%; 1,30%
Deutsche Bank	Euribor 3 mesi + 1,50%	Euribor + 1,40% (15, 20 anni), 1,60% (25 anni)
ING DIRECT	Per importo 150.000 €: Euribor 1 mese + 0,75% (15, 20 anni), 0,80% (25 anni)	Per importo 150.000 €: Euribor 1mese + 0,70% (15, 20, 25 anni)

variabile a rata costante *spread* più bassi di quelli del variabile puro.

Consolidamento dei debiti e sostituzione del mutuo

GE Money Bank ha deciso di estendere all'intera gamma di prodotti la possibilità di rimborso a rata fissa. Consolidamento dei debiti e mutui di sostituzione inclusi.

Per chi fosse interessato a ripianare eventuali debiti in corso, sostituendoli con un unico mutuo dalla rata inferiore, e per chi pensasse di cambiare il vecchio mutuo passando ad un'altra banca, c'è anche questa opzione. Gli *spread* sono uguali a quelli del variabile ordinario.

I vantaggi

I benefici offerti da questo sistema sono evidenti: la certezza di una rata fissa e la convenienza dell'*Euribor*.

Queste caratteristiche attenuano la tensione dovuta ad un possibile rialzo dei tassi. *"Come alternativa al fisso risulta conveniente se ha un tasso di partenza molto più basso chiarisce Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline, broker multimarca attivo su internet -. A parità di rata si potrà, infatti, ottenere una durata di partenza inferiore. Ad esempio per una rata di 550 euro mensili, con il rata costante si potrebbe partire da una durata ventennale, con il fisso si potrebbe ottenere un piano di rimborso di 25/30 anni. A quel punto si dovrà scegliere: la sicurezza di un fisso a 30 anni o il rischio di un variabile a 20 che potrebbe arrivare a 30?"*

Sta al cliente accettare la scommessa.



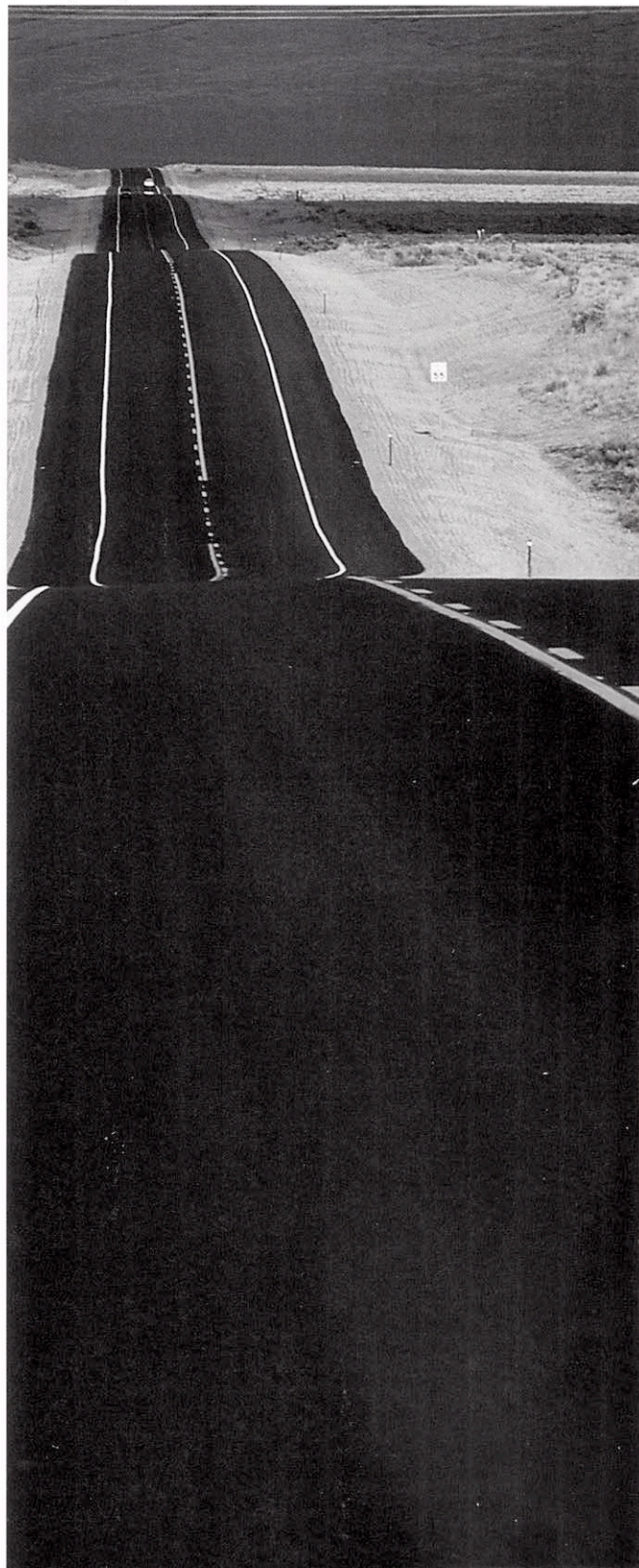
durata massima confermano l'impegno della banca ad offrire prodotti innovativi, chiari e trasparenti per il cliente", spiega **Bernd Geilen**, General Manager **ING DIRECT Italia**. Il *Mutuo Arancio Rata Costante* ha un tasso fisso per i primi 10 anni e si trasforma in variabile a rata costante dall'11° in poi. Gli *spread* variano da 0,75% a 1% in funzione dell'importo richiesto e della durata. Diversa la soluzione adottata da **Intesa Sanpaolo**, che propone un finanziamento a tasso fisso per i primi 5 anni e variabile a rata fissa per gli anni successivi. Se i tassi salissero troppo e l'importo anche di una sola rata non risultasse sufficiente a pagare gli interessi del mutuo o si determinasse sull'ultima rata della durata massima un capitale residuo superiore al 10% dell'importo originario, il cliente dovrebbe convertire il mutuo in tasso variabile o fisso sulla durata massima.

Il giudizio delle associazioni

Le associazioni di categoria hanno opinioni diverse su questo prodotto. Positivo il giudizio di **Fabio Picciolini**, segretario nazionale dell'**Adiconsum** (Associazione Difesa Consumatori e Ambiente). *"Quando si sigla un mutuo si deve ragionare sul lungo periodo: normalmente nell'arco di 20 anni gli aumenti e i ribassi tendono a compensarsi. Complessivamente quindi non dovrebbero determinarsi dei rialzi tali da compromettere il rimborso entro la durata massima prefissata"*. Per **Picciolini** vanno considerati anche *"la svalutazione della moneta e altri fattori che non dovrebbero rendere il rimborso particolarmente pesante"*. Diverso il parere di **Mauro Novelli**, segretario generale dell'**Adusbef** (Associazione Difesa Utenti Servizi Bancari Finanziari Postali e Assicurativi): *"Anche se la rata è fissa, il suo peso non rimane costante perché in caso di rialzo dei tassi si finisce col pagare più a lungo. È preferibile una rata rivedibile periodicamente, ogni 2, 3, 5 anni, così si può seguire meglio l'andamento del mercato. Oggi ad esempio conviene il fisso ma se i tassi tornassero a scendere si rivelerebbe una soluzione penalizzante"*. In aiuto del consumatore viene la possibilità di estinguere anticipatamente il finanziamento senza penali, come previsto dal decreto Bersani. *"Se non si è soddisfatti dell'andamento del mutuo, si può approfittare della possibilità di sostituirlo quasi a costo zero"* conclude **Picciolini**.

I consigli

Con i mutui che hanno una durata media sempre più lungadiventa praticamente impossibile fare previsioni sull'andamento del mercato. *"Se si verificasse subito un rialzo dei tassi, il rincaro sarebbe forte e verrebbe riassorbito solo a fronte di una diminuzione dell'Euribor che permanesse per un lungo arco di tempo. Solo così si potrebbe maturare un risparmio tale da riportarci in pari con gli interessi complessivi accumulati all'inizio del piano di ammortamento"* spiega **Roberto Anedda**. Ma da questo punto di vista non ci sono garanzie. E proprio per questo *"è importante che al cliente vengano prospettate non solo le proposte di mutuo ma anche delle simulazioni del piano di ammortamento, con gli effetti delle eventuali variazioni dei tassi"*. Il consiglio del segretario dell'**Adusbef** **Novelli** è di *"fare un indagine di mercato molto accurata, senza fermarsi alla banca in cui si è correntisti. La casa si compra una, al massimo due volte nella vita: è meglio dedicare una settimana in più al mutuo oggi, piuttosto che perdere anni a seguito di una scelta sbagliata"*.



Errata Corrige

Nel numero 6 di GuidaMutui abbiamo scritto: A pagina 9 "Sistema Mutui ad esempio non chiede per quale finalità verrà utilizzato il prestito fino ad una somma di 50.000 euro". La cifra esatta è invece "500.000 euro". A pagina 14 "Per il variabile l'Isc e la rata più contenuti sono di Banca Woolwich", invece "L'Isc più contenuto è di GE MoneyBank, la rata più bassa di Banca Woolwich".



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.