

# LA LETTERA



La coppia nel 2007 ha acceso un mutuo ventennale a tasso fisso del 5,68%, per una cifra di 266mila euro.

# Il mutuo «pesa» troppo: la lettrice valuta il cambio

Ho letto la vostra risposta della scorsa settimana diretta alla 35enne intenzionata a stipulare un mutuo per comprare una casa. Nella lettera parlavate di tassi dei mutui ai minimi storici. Purtroppo noi nel 2007 abbiamo sottoscritto un mutuo a tasso fisso di 5,68%, per una cifra di 266mila euro nel periodo di massimo storico. Con lo spread allo 0,70% il prestito prevede una quota capitale di 792,82 euro e una quota interessi di 805,92: in totale la rata che pago ammonta a 1.598,74 euro, con ancora 156 rate al termine. La scadenza è fissata il 6 giugno 2027. Attualmente il debito è di 173.460 euro. Vorremmo rinegoziare. Cosa potrebbe essere conveniente attualmente? Tasso variabile, fisso? Utilizzare un cap? Ho una proposta fattaci da un istituto non bancario. Si

chiama «mutuo scambio», dura 13 anni, il finanziamento è pari a 179.433 euro, il Tan è del 2,05% e il Taeg al 2,78%, è a tasso variabile e a rata costante.

Viviana Florean  
(via e-mail)



La rata è di 1.598,74 euro (quota capitale 792,82, quota interessi 805,92) con ancora 156 rate al termine.



Vorrebbero rinegoziare il mutuo e chiedono quale sia la soluzione più adatta e una valutazione di un mutuo di scambio proposto loro.



risponde **Federica Pezzatti**

f.pezzatti@ilsole24ore.com

Effettivamente negli ultimi sette anni è cambiato il mondo, come è purtroppo noto a tutti, dopo la crisi dei *subprime*, il *crack* di Lehman e le conseguenti difficoltà che ancora affliggono i mercati, in particolare l'Europa, che si trova ancora in una grave crisi. In questo contesto la Bce ha dato il via all'ormai famoso *quantitative easing* nella speranza che le banche concedano più credito a famiglie e aziende e i tassi viaggino a livelli molto contenuti.

La sua richiesta necessita di un parere tecnico da parte di chi quotidianamente monitora le offerte del mercato. «Le condizioni del mutuo in essere, effettivamente sottoscritto in uno dei momenti di particolare rialzo del mercato, rende se non altro molto convenienti e diversificate le possibili soluzioni per passare a una situazione certamente meno onerosa», esordisce Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it che ha analizzato nel dettaglio il suo caso. Nonostante lo *spread* estremamente ridotto, infatti, il tasso fisso prossimo al 5,70% è in pratica quasi doppio rispetto ai migliori "fissi" ottenibili adesso.

«Una prima e semplice soluzione potrebbe quindi essere quella di surrogare il mutuo e passare ad un nuovo tasso fisso — spiega Anedda —. La vita residua del mutuo è di 12-13 anni e si potrebbe scegliere tra un tasso fisso per 12 anni al 3,15%, con rata 1.450 euro, e uno a 15 anni al 3,30%, con rata 1.230 euro». Entrambe le proposte consentirebbero un significativo abbattimento della rata e degli interessi da pagare con un notevole alleggerimento del peso sul bilancio mensile: pari a 148,74 euro nel primo caso e a ben 368,7 euro nel secondo».

«Tra le due alternative forse quella a 15 anni può essere considerata più "comoda": complessivamente i tre anni in più produrrebbero un mag-

gior costo di circa mille euro, a fronte però di una rata assai più contenuta di quella attuale — spiega Anedda —. Altra soluzione da prendere in considerazione è quella di passare a un tasso variabile. Le migliori offerte porterebbero il tasso al 2,05 - 2,10% con una rata di 1.380 euro in 12 anni o di 1.130 euro in 15 anni».

La riduzione della rata e degli interessi sarebbe attualmente ancora più consistente. «Inoltre è vero che in futuro i tassi potrebbero risalire, ma tale prospettiva è al momento — secondo MutuiOnline.it — abbastanza lontana nel tempo, e con un mutuo di durata così breve dopo pochi anni il peso della variazione del tasso sugli interessi sarebbe molto minore». Infatti il grosso degli interessi si paga nei primi anni, e il mutuo in questione potrebbe quindi godere di tassi molto bassi proprio in quella fase. Eventuali rialzi dei tassi, se si verificassero nella seconda metà di vita del mutuo, non farebbero comunque maturare un aggravio significativo di interessi.

«Da sconsigliare invece una soluzione con tasso cap, più che altro perché al momento le offerte delle banche propongono *spread* molto elevati e cap addirittura simili a quelli del tasso fisso del mutuo originario — avverte Anedda —. Ancora meno consigliabile la soluzione proposta alla lettrice di "tasso variabile a rata costante": partendo da tassi ai minimi, ogni rialzo del costo del denaro si tradurrebbe in un allungamento della vita del mutuo difficilmente controllabile e pianificabile, con il rischio di costi per interessi molto maggiori anche rispetto ad un normale tasso variabile. È inoltre sempre opportuno, per maggiore tutela, trasparenza e convenienza, preferire soluzione di finanziamento offerte da istituti bancari, magari verificando preventivamente diverse proposte e confrontandole per individuare le migliori condizioni disponibili», conclude Anedda.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



[www.mutuionline.it](http://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.