

# L'Abi: servono indennizzi equi Ecco gli impatti sul mercato

I mutui stipulati nel 2015 hanno tassi irripetibili: sarà difficile rinegoziarli

Nicola Borzi

■ Il mercato si spacca sull'ipotesi di reintroduzione di penali per l'estinzione anticipata dei mutui. L'Abi, che ha sempre contrastato la loro eliminazione, chiede "indennizzi equi e obiettivi". Altri ritengono che eventuali oneri avranno effetti limitati. Su tutto grava però l'incognita della quantificazione. Secondo il vicedirettore generale dell'Abi, Gianfranco Torriero, «è importante sottolineare preliminarmente che dal 4 novembre 2014 ha preso avvio il meccanismo di vigilanza unico (Mvu), primo pilastro del più ampio progetto di Unione bancaria che si completa con il meccanismo unico di risoluzione delle crisi e il sistema di garanzia dei depositi. Questo è l'inizio di un nuovo e più avanzato percorso che vede impegnato l'intero mercato bancario europeo e che richiede riflessioni importanti sulla necessità di ragionare d'ora in poi, a tutti i livelli — legislatori, imprese, banche — in termini europei. Qualsiasi nuova normativa che impatta sul settore bancario deve tener conto di questo fatto nuovo. Sull'estinzione anticipata, rileviamo che con riferimento alla recente direttiva sui mutui ipotecari europei (2014/17 Eu), che dovrà essere recepita in Italia entro il 2016, emerge il diritto del consumatore all'estinzione anticipata, parziale o totale, del mutuo. Nel contempo si prevede che l'esercizio di tale diritto possa essere delimitato e con-

dizionato e che il creditore — la banca, ndr — possa avere il diritto a un indennizzo equo e obiettivo per gli eventuali costi direttamente connessi al rimborso anticipato e che, comunque, lo stesso non superi la perdita economica sofferta».

È proprio la misura "equa e obiettiva" dell'eventuale "indennizzo" da definire con il decreto attuativo il fronte su cui si scontreranno banche e clienti. Ma se la surroga oggi è il "motore" del mercato dei mutui, cosa avverrebbe in caso di reintroduzione delle penali? «Dipende da tempi e dimensioni delle penali, cioè le percentuali sul capitale residuo che potrebbero essere fissate», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it. «Una penale dell'1% una tantum sul capitale re-

siduo inciderebbe poco rispetto all'ammontare degli interessi passivi. Oggi i tassi sono tali che, se anche fossero reintrodotti penali, resterebbero ampie fasce di convenienza. Se si sostituiscono i mutui più pesanti di alcuni anni fa con tassi al 6% con nuovi contratti a tassi fissi al 3%, il risparmio sugli interessi resta nell'ordine di decine di migliaia di euro. La penale sarebbe invece un deterrente se il risparmio sugli interessi fosse contenuto. Ma sarà molto difficile surrogare i mutui erogati oggi con tassi ai minimi storici e spread ridotti. Per sostituire mutui fissi al 3%, 3,5% occorre immaginare tassi finiti (tasso base + spread, ndr) inferiori, quasi irrealizzabili», conclude Anedda.

Secondo i dati di mercato, il ricorso alla surroga (che oggi "vale" il 60% delle erogazioni) si amplia quando c'è forte differenziale di tasso sugli anni precedenti, mentre si riduce quando questo è minore. Ma le banche possono recuperare i costi di *funding* dei contratti estinti anticipatamente con strumenti diversi: sono gli *spread* applicati ai tassi base. Maggiorazioni che in passato sono servite però più per indirizzare i clienti su tipologie di tasso (fisso, variabile, *cap rate*) che per recuperare costi. C'è poi la questione dei piani di ammortamento: la formula "alla francese", largamente prevalente in Italia, prevede che sulle rate iniziali sia più elevata la quota interessi, mentre la quota capitale viene rimborsata in modo prevalente a fine contratto. Non a caso le penali di estinzione anticipata sono sempre state più elevate a inizio contratto: è la fase in cui le banche "portano a casa" il guadagno.

nicola.borzi@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA PAROLA CHIAVE

### Rata "alla francese"

La forma di piano di ammortamento più diffusa in Italia per i mutui e i prestiti è quella cosiddetta "alla francese". In questa forma di calcolo delle rate, si prevede una quota capitale crescente e una quota interessi calante per tutta la durata del mutuo, mantenendo costante la rata. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta. Le banche infatti preferiscono incassare subito quanti più interessi possono.





[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.