

## RISPARMIO & FAMIGLIA



### INVESTIMENTI

# Tassi bassi e offerte, è il momento per rinegoziare il mutuo

Gaia Giorgio Fedi e Gabriele Petrucciani ► pagine 4 e 5



### RISPARMIO & FAMIGLIA

## Credito per la casa

# Come alleggerire le rate del mutuo sfruttando i tassi

## Cambiare con rinegoziazione o surroga

### IL QUESITO



**Ho sottoscritto un mutuo a tasso fisso a 25 anni al 5,3% nel 2007 e finora ho pagato le rate con regolarità anche se nel frattempo il mio reddito è diminuito. Vorrei approfittare dei tassi ai minimi per ottenere delle condizioni migliori. Mi conviene chiedere una rinegoziazione con la**

***mia banca oppure optare per una surroga? Dato il peggioramento delle mie condizioni economiche, mi conviene anche allungare la durata del mutuo?***

di **Gaia Giorgio Fedi**

**È** il momento giusto per provare a migliorare le condizioni del proprio mutuo con la rinegoziazione o la surroga, visto che i tassi sono ai minimi storici. Nella rinegoziazione, in pratica si chiede al proprio istituto di intervenire su alcune condizioni del mutuo, come entità e tipo di tasso e durata. Il mutuo resta lo stesso, ma nel contratto viene aggiunta una clausola con cui vengono previste le modifiche. Nella sur-

roga, invece, per migliorare le condizioni ci si rivolge a un'altra banca, che provvederà a estinguere il vecchio mutuo e a concedere un nuovo finanziamento per il residuo. «Si tratta quindi di un nuovo mutuo, infatti è necessaria la presenza di un notaio che invece non è richiesta per la rinegoziazione. Ma la procedura comunque non prevede costi notarili né di istruttoria», spiega una fonte bancaria. Nella surroga si



pagano solo le tasse e gli eventuali costi di apertura di conto con il nuovo istituto. Nel caso della rinegoziazione, invece, «la legge non impone che la procedura sia gratuita, ma per prassi le banche non impongono alcun costo al mutuatario», prosegue la fonte. È ben diverso invece il caso in cui si voglia chiedere la sostituzione del mutuo, consigliabile soltanto a chi abbia necessità non solo di cambiare le condizioni del finanziamento, ma anche di chiedere del capitale aggiuntivo. In

questo caso, infatti, ci saranno da sostenere alcuni costi in più, perché per questa procedura è necessario procedere alla cancellazione della vecchia ipoteca e all'iscrizione di una nuova e sobbarcarsi i relativi costi notarili e di istruttoria.

Come accennato, la rinegoziazione resta una procedura più semplice, perché non occorre la stipula dell'atto pubblico davanti a un notaio. «Ma il suo limite principale è la disponibilità della propria banca a concederla», commenta Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it. «L'istituto valuta con discrezionalità, in base alla situazione del cliente e alle caratteristiche del mutuo». Ovviamente anche le altre banche valutano con discrezionalità se concedere una surroga, che comunque per loro comporta dei costi. Un ruolo importante è giocato dall'affidabilità del cliente: un mutuatario che non è stato sempre puntuale nei pagamenti avrà difficoltà a ottenere una surroga da un'altra banca, ma anche a rinegoziare le condizioni con la propria. Viceversa, un cliente corretto potrà contare su una maggiore disponibilità, sia da parte delle altre banche, sia da parte della propria (soprattutto se ha anche altri rapporti in essere con l'istituto, come carte, conti deposito, conti titoli, eccetera).

«In ogni caso, raramente la vecchia banca applica le migliori condizioni applicate in caso di surroga, quindi il modo migliore è quello di rivolgersi al proprio istituto dopo avere visto cosa offrono gli altri, in modo da avere una leva negoziale», prosegue Anedda.

Ma quali sono le condizioni sulle quali si può intervenire? Innanzitutto il tasso. Si può chiedere uno spread inferiore rispetto al benchmark di riferimento, o un aggiornamento del tasso in base alle mutate

condizioni del mercato. Oppure si può chiedere di passare dal tasso variabile al tasso fisso, o anche viceversa, sebbene le attuali condizioni di mercato sembrino ben più favo-

revolialfisso. «In questo momento, per mutui ventennali le migliori condizioni sui mutui a tasso fisso offrono tassi intorno al 2/2,20%, mentre per i variabili siamo intorno allo 0,80/0,90%», afferma Anedda. «In un simile scenario, con il differenziale tra i due tipi di tasso che si è ristretto, un variabile conviene soltanto a chi abbia un mutuo con una durata non lunga e soprattutto abbia la capacità di sobbarcarsi gli aumenti della rata in caso di aumenti futuri dei tassi. In caso contrario è meglio il fisso, che dà garanzie di tranquillità del tempo», spiega Anedda. Addirittura, «in questa fase ci sono molte persone che compiono la scelta di passare da un tasso variabile al fisso anche pagando un po' di più, perché in questo momento il fisso è comunque conveniente ma consente di proteggersi da rialzi dei tassi nel lungo periodo», afferma la fonte bancaria.

Per chi vuole ridurre il costo del mutuo, all'atto della rinegoziazione o della richiesta di surroga può convenire anche accorciare la durata del finanziamento: una scelta che però potrebbe comportare anche un aumento della rata e che quindi è da valutare in base alle proprie disponibilità economiche. Viceversa, se qualcuno ha bisogno di ridurre l'impatto della rata sul budget familiare, magari perché nel frattempo il proprio reddito è sceso, potrà chiedere contestualmente alla modifica del tasso anche l'allungamento della durata.

Surroga e rinegoziazione vengono di più a chi ha sottoscritto il mutuo a condizioni sfavorevoli negli anni precedenti e ha ancora molti anni di finanziamento davanti a sé, perché in questo caso l'impatto della quota interessi della rata (che si calcolano sul capitale residuo, e quindi scendono man mano che il capitale viene rimborsato) è più alto. «Conviene molto a chi lo ha sottoscritto in anni recentissimi in cui gli spread erano elevati, come fine 2011, inizio 2012, tutto il 2013 e parte del 2014, perché se il mutuo è recente si massimizza il risparmio. Ma conviene anche a chi lo ha sottoscritto 10 o 15 anni fa, soprattutto se i mutui sono a 25-30 anni, perché i tassi così bassi non si erano mai visti», conclude Anedda.

© R/PRODUZIONE E RISERVATA

## Le cose da sapere

### MUTUI E PREMMORTAMENTO

*Cerco un immobile da acquistare come prima casa, per il quale dovrò sottoscrivere un mutuo. Ho sentito parlare di alcuni mutui in cui per un certo periodo si pagano solo gli interessi: di cosa si tratta?*  
Si tratta dei cosiddetti mutui con preammortamento. Il preammortamento è un periodo - normalmente all'inizio del piano di rimborso - in cui il mutuatario pagherà rate composte solo dalla quota interessi. Un tipo di preammortamento è quello tecnico, che serve per riallineare le scadenze: gli interessi maturati tra la data di stipula del mutuo e la data di decorrenza sono proprio riferibili a questo tipo di preammortamento. Esiste anche una forma di preammortamento finanziario, ovvero un periodo in cui la banca concede al mutuatario di pagare una rata composta da soli interessi per favorirlo. Dato che nel periodo di preammortamento non si comincia a restituire il capitale, un aspetto da considerare con attenzione è se usufruire di un periodo in cui si pagano solo gli interessi non allunghi troppo la durata del mutuo, indebitando il consumatore per un periodo lunghissimo.

### IL TASSO VARIABILE E L'EURIBOR NEGATIVO

*Cosa succede in un mutuo a tasso variabile quando l'Euribor è negativo? Si paga l'intero spread come se il tasso fosse a zero, oppure si paga un interesse inferiore allo spread?*  
Dipende dalle condizioni fissate nel contratto di mutuo. Se è prevista una clausola di tasso minimo, o "floor clause", vuol dire che comunque lo spread si applica a partire da un certo tasso minimo, che può anche essere zero, anche nel caso in cui il benchmark negativo. In assenza di una clausola di questo genere, però, la Banca d'Italia con una comunicazione del 3 febbraio 2016 ha chiarito che l'istituto deve applicare correttamente il tasso di interesse tenendo conto del valore negativo del benchmark (quindi con un valore pari allo spread meno il parametro). Da metà 2015 i principali tassi del mercato interbancario usati come parametro hanno assunto valore negativo, quindi se l'istituto non ha calcolato correttamente il tasso dovuto si può chiedere la restituzione di quanto pagato in più, inviando una lettera all'ufficio reclami della banca con richiesta di risposta entro 30 giorni. Decorso inutilmente tale termine, si può fare ricorso all'Arbitro bancario finanziario.

## ORIENTARSI TRA I VARI TIPI DI TASSO

**Devo stipulare un mutuo per l'acquisto della prima casa. Sto cercando di orientarmi tra i vari tipi di tasso e vorrei capirne di più.**

In base alle modalità di applicazione del tasso si distingue tra mutuo a tasso fisso, in cui il tasso di interesse resta costante per tutta la vita del mutuo, quindi si può stare tranquilli nel caso in cui i tassi salgano, e mutuo a tasso variabile, in cui il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite a seconda delle variazioni di un parametro di riferimento (per esempio l'Euribor): solitamente è più conveniente al momento della sottoscrizione ma consigliabile solo a chi possa permettersi di pagare rate più onerose in caso di rincaro dei tassi. Il tasso può anche essere con cap, nel caso in cui al mutuo con tasso variabile venga fissato un tetto oltre il quale anche se i tassi rincarano la rata non può salire. Nel mutuo a tasso misto, il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse o a determinate condizioni, mentre il mutuo a tasso bilanciato è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso e una con quello variabile.

## ASSICURAZIONE, NESSUN OBBLIGO DALLA BANCA

Sto chiedendo un po' di preventivi alle banche per un mutuo a 20 anni. Finalità, acquisto della prima casa. Tra questi preventivi ce n'è uno estremamente conveniente a un tasso fisso del 2,30 per cento. Questa banca, però, mi ha detto che per avere questo tasso devo sottoscrivere la loro polizza assicurativa sulla vita. Per quanto ne so io, però, la banca non può obbligarti. Sbaglio? Sulle polizze vita connesse all'erogazione di un mutuo la normativa è chiara: non si può obbligare il contraente alla sottoscrizione di un'assicurazione erogata dalla medesima banca, istituto o intermediario. Una pratica riconosciuta come scorretta dall'articolo 21 comma 3 bis del codice del consumo. A tutela del consumatore è intervenuta nel 2011 anche l'Ivass, con il provvedimento 2946. Una norma che vieta all'intermediario assicurativo, incluse le banche e gli intermediari finanziari di assumere contestualmente, direttamente o indirettamente, la qualifica di distributore e di beneficiario delle polizze.

## SOSPENDERE LA RATA CON IL FONDO SOLIDARIETÀ

Qualche anno fa ho sentito parlare della possibilità di sospendere la rata del mutuo in caso di difficoltà finanziarie. Ultimamente comincio a essere un po' in affanno con le spese e volevo sapere se oggi è ancora possibile approfittare della sospensione del mutuo e per quanto tempo.

Il fondo di solidarietà dei mutui per l'acquisto della prima casa è stato istituito il 27 aprile 2013. Il fondo consente ai mutuatari di presentare alla banca erogatrice una richiesta di sospensione del pagamento dell'intera rata fino a un massimo di due volte per complessivi 18 mesi. La richiesta può essere fatta in caso di perdita del posto di lavoro, morte o handicap grave. Tra i principali requisiti per l'accesso al fondo, un reddito Isee non superiore a 30mila euro l'anno e l'importo del mutuo non superiore a 250mila euro. A oggi hanno aderito al fondo 142 banche. La lista è consultabile sul sito del gestore Consap ([www.consap.it](http://www.consap.it)), dove è possibile scaricare anche l'apposito modulo di domanda. **Schede a cura di G.G.Fedi e G.Petruciani**



[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.