

Risparmio difficile

DILLO AL SOLE 24

Gli ostacoli imprevisti per il mutuo

Quota finanziata, rapporto rata-reddito, garanzie, perizia: l'importanza di arrivare informati

SUL WEB O ALLO SPORTELLO

Associazioni di consumatori, broker online, consulenti e notai consentono ai clienti di conoscere i propri diritti e le condizioni dell'offerta

Antonio Criscione
Marcello Frisone

Il capitale da richiedere, il tasso di interesse più conveniente. Un mutuo sembra ridursi a pochi elementi, ma i punti a cui fare attenzione sono molti di più: dalle garanzie richieste alle spese notarili, dalle polizze ai meccanismi di indicizzazione ai piani di ammortamento. Così alla difficoltà di trovare un mutuo si aggiunge la scarsa conoscenza delle regole basilari di questo mercato.

In tempi di lavoro meno stabile e garantito, soprattutto per i giovani, il tema delle garanzie si pone con maggiore evidenza specie per le giovani coppie. Non a caso nelle lettere che pubblichiamo oggi sul tema, partiamo proprio dalla domanda di una coppia che in presenza di un lavoro non ancora "consolidato" si trova a dover fare i conti con le garanzie chieste dalla banca.

Prima di varcare la soglia della banca per chiedere il mutuo è bene farsi un promemoria delle questioni da controllare. Una scaletta ideale è delineata da Roberto Anedda, di MutuiOnline.it. «Innanzitutto – afferma Anedda – le banche applicano uno spread diverso rispetto al tasso di riferimento. Se in media stanno intorno al 3-3,5 per cento, alcune si situano intorno al quattro e questo è già un indice di difficoltà della banca nella concessione del

mutuo e di rigidità dell'offerta. Quindi il primo passaggio è quello di andare a verificare le migliori condizioni di mercato». A questo fine sono utili i molti motori di ricerca

che ci sono sul web, tra i quali appunto MutuiOnline, o mutui.it, ma anche quello presente sul sito del Sole 24 Ore. La prima scrematura però, secondo Anedda, è da fare proprio sullo spread, perché rappresenta una spesa che ci si accolla per molti anni, mentre gli altri elementi di spesa sono spesso una tantum (a parte il discorso delle polizze). Il passaggio ulteriore è quello di vedere quale è la percentuale dell'importo da finanziare che verrà concesso: in molti casi è scesa a quote inferiori all'80% "tradizionale", anche se si assiste a un ritorno a quel livello. Infine bisogna tener presente il criterio che in genere le banche adottano per valutare l'importo della rata: «Di norma questa – conclude Anedda – non deve superare il 30-35% del reddito netto, anche se è un parametro che viene visto con una certa flessibilità, considerando se la cifra che resta è sufficiente a garantire le altre spese ordinarie della famiglia». Questo parametro può avere conseguenze sulla scelta tra un tasso fisso o variabile, visto che il primo comporterà di regola una rata (almeno inizialmente) più alta.

Nel caso della coppia di cui alla lettera riportata in pagina, la banca oltre a chiedere probabilmente la garanzia da parte di un soggetto (parente) con reddito fisso, «potrebbe verificare con grande attenzione – spiega Roberto Diodati della società di consulenza indipendente Cfi Advisors di Pescara –, la congruità del prezzo di ac-

quisto, verificando nella fase della perizia che il prezzo di compravendita sia in linea con le quotazioni di mercato».

Pietro Giordano, segretario generale di Adiconsum, ricorda come sia importante non farsi prendere dalla fretta. «Occorre sempre – afferma – farsi dare in anticipo il contratto di mutuo, portarlo a casa e leggerne tutte le parti e, se del caso, confrontarsi con un'associazione di consumatori per controllare se ci sono clausole vessatorie».

Oltre alle clausole vessatorie, ci potrebbero essere pratiche commerciali scorrette. Una di queste, individuata ancora da Giordano, è quella di non accettare le polizze portate dal contribuente in luogo di quelle proposte dalla banca: «Quando queste situazioni ci vengono sottoposte – spiega il segretario Adiconsum –, le segnaliamo alla Banca d'Italia come pratiche scorrette». L'Arbitro bancario finanziario, nella sua relazione per il 2011, ha poi segnalato di avere condannato al risarcimento del danno una banca che qualche giorno prima della stipula del contratto aveva comunicato al cliente di voler ridurre l'importo concesso. La via dei risarcimenti ex post comporta tempi lunghi e non è mai sicura negli esiti: dunque meglio fare attenzione prima, magari anche inserendo tra le clausole del "compromesso" con il venditore l'ottenimento del mutuo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti critici

1
**VERIFICARE
IN ANTICIPO
LE CLAUSOLE**



Leggere le condizioni

Un contratto di mutuo impegna chi lo sottoscrive per un periodo molto lungo. Spesso prima della sottoscrizione il mutuatario non lo legge e la firma viene apposta avendo preso visione solo di prospetti informativi sui punti essenziali. Il consiglio delle associazioni dei consumatori è invece di leggere in anticipo il contratto per verificare che non ci siano insidie.

**2
CALCOLARE
I TEMPI DI
EROGAZIONE****La richiesta**

Muoversi per tempo può far evitare spiacevoli sorprese, come quella di scoprire che il mutuo non verrà erogato e di perdere magari la caparra versata per l'acquisto della casa. È bene presentare la richiesta del mutuo almeno due mesi prima del rogito, possibilmente condizionando l'esito dell'acquisto all'effettivo ottenimento del finanziamento.

**3
LE CHANCES
IN ARRIVO
DALL'ESTERO****Opportunità a più sportelli**

Le banche straniere sono probabilmente più flessibili nell'erogare i mutui in quanto riescono a offrire finanziamenti più competitivi delle banche italiane. Questo perché sono maggiormente "slegate" dallo spread BTP-Bund. Insomma, il consiglio è di fare un salto non soltanto tra le banche italiane ma anche tra quelle straniere autorizzate ovviamente a operare in Italia.

**4
CONFRONTO
TRA PIÙ
OFFERTE****La garanzia del confronto**

Un avvertimento che vale sempre, soprattutto in vista di un impegno importante come un mutuo, è quello di confrontare più offerte. Dopo una prima verifica dei tassi praticati e dell'importo finanziabile, è bene vedere come queste indicazioni sono "declinate" da più istituti di credito. L'incrocio delle variabili personali e delle condizioni della banca può portare infatti a esiti diversi.



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.