

**Ristrutturazioni** Molte banche finanziano i lavori in casa, senza costi aggiuntivi ma con qualche limitazione. Ecco quali

# PRENDI I SOLDI IN BANCA

## LE MIGLIORI OFFERTE DEL MERCATO

Impiegato 35 anni, ristrutturazione - Importo prestito 100.000 euro - Valore immobile 400.000 euro - Dati al 18/07/2013

| TASSO FISSO                      |             |           |         |       |
|----------------------------------|-------------|-----------|---------|-------|
| DURATA 20 ANNI                   | Tasso fisso | Rata in € | Ltv max | Taeg  |
| ❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas       | 5,15%       | 668       | 30%     | 5,52% |
| ❖ Webank                         | 5,37%       | 681       | 50%     | 5,54% |
| ❖ Deutsche Bank                  | 5,41%       | 683       | 40%     | 5,72% |
| ❖ Gruppo Bipiemme                | 5,52%       | 689       | 80%     | 5,90% |
| ❖ Popolare Commercio e Industria | 5,67%       | 698       | 80%     | 6,12% |
| ❖ Banca Sella                    | 5,77%       | 703       | 70%     | 6,27% |
| ❖ Banca Carige Italia            | 7,03%       | 777       | 80%     | 7,47% |

  

| TASSO VARIABILE                  |                 |           |         |       |
|----------------------------------|-----------------|-----------|---------|-------|
| DURATA 20 ANNI                   | Tasso variabile | Rata in € | Ltv max | Taeg  |
| ❖ Deutsche Bank                  | 2,97%           | 553       | 40%     | 3,16% |
| ❖ Webank                         | 3,12%           | 561       | 50%     | 3,20% |
| ❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas       | 2,97%           | 553       | 30%     | 3,24% |
| ❖ Popolare Commercio e Industria | 3,12%           | 561       | 80%     | 3,36% |
| ❖ Gruppo Bipiemme                | 3,17%           | 563       | 80%     | 3,44% |
| ❖ Banca Sella                    | 3,17%           | 563       | 70%     | 3,53% |
| ❖ Banca Carige Italia            | 4,52%           | 634       | 80%     | 4,83% |

Fonte: [www.mutunionline.it](http://www.mutunionline.it)



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Teresa Campo

**G**hiotta occasione con i nuovi bonus fiscali per le ristrutturazioni edilizie e il risparmio energetico, bonus ampliati, prorogati e soprattutto raddoppiati. Nella fattispecie l'ecobonus è stato prorogato dalla fine di giugno al 31 dicembre 2013 e innalzato al 65% (esteso sia ai privati che ai condomini). Lo sconto fiscale sui lavori di casa rimane invece al 50%, ma ora include anche i mobili, e in più si estende agli interventi anti-

smici e alla messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici e quello del 65% per i condomini vale un anno, mentre per i privati sei mesi. Un bel balzo che prima era detraibile solo il 36%, ma soprattutto che ora l'ammontare complessivo cui applicare il bonus può arrivare fino a 96 mila euro contro i precedenti 48 mila euro del regime ordinario. La proroga è stata estesa anche all'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, per un massimo di 10 mila euro (in pratica si concede un bonus di 5 mila euro).

Insomma, i vantaggi del ristrutturare casa sono lampanti: si aumenta il valore dell'immobile, si dà una mano al settore edile e all'economia tutta, il tutto grazie a generosi bonus fiscali che permettono di recuperare almeno metà del costo dei lavori. Il problema semmai è come finanziare la ristrutturazione, specie se si parla di lavori grossi fino a sfiorare appunto i 100 mila euro, il massimo cui poter applicare gli sconti.

«In realtà in questo ambito, a dif-

(continua a pag. 55)

# Banca

(segue da pag. 53)

ferenza di quanto avviene per l'acquisto della casa, le banche sono un po' più disponibili, e in genere non lesinano i mutui per ristrutturazione, relativi alla prima casa, ma anche a tutte le altre», premette Roberto Anedda, di Mutuonline. «La ragione è semplice: l'immobile è già di proprietà di chi vuole fare i lavori e le cifre da finanziare sono ovviamente più contenute rispetto a quelle necessarie per comprare. Non a caso, le banche diventano improvvisamente più restrittive quando si tratta di ampliamenti, lavori in case diroccate o comunque allo stato di rustico, piuttosto che in loft e sottotetti, perché il valore dell'immobile in garanzia è troppo basso rispetto all'ammontare dei lavori necessari». Per il resto, naturalmente ci sono dei paletti ben precisi entro i quali viene concesso il credito, fermo restando che in genere non si tratta di prodotti specifici, ma dei normali mutui

casa, a tasso sia fisso che variabile, utilizzati in questo caso per finanziare lavori di ristrutturazione. Ammessa anche la detrazione degli interessi del mutuo, sempre nella misura del 19%, ma con massimale inferiore rispetto ai mutui acquisto, cioè fino a 2.582,28 euro. Ma solo per la prima casa, e i lavori devono iniziare entro l'intervallo di tempo che va da sei mesi prima fino a 18 mesi dopo rispetto alla data del rogito.

**Occhio alla percentuale.** I paletti si chiamano loan

to value (Ltv) ovvero percentuale finanziata rispetto al valore dell'immobile dato in garanzia, documentazione che comprovi l'avvio dei lavori, importo e durata. Altri limiti riguardano poi la tipologia di lavori finanziabili. Nessuna differenza invece in termini di spread, che resta quello applicato per l'acquisto immobiliare sempre perché non si tratta di finanziamenti particolarmente rischiosi. «In genere le limitazioni mirano a evitare che si contrabbandi un mutuo liquidità sotto forma di mutuo ristrutturazioni», sottolinea

Anedda. «Da qui la richiesta della banca di presentare preventivo e descrizione dei lavori dettagliati e giustificati. Se l'importo da erogare è elevato e i tempi di realizzazione delle opere protratti nel tempo, l'erogazione può avvenire in tranche, da sbloccare a fronte dello stato di avanzamento dei lavori». Ma la limitazione più forte imposta ai mutui per ristrutturazione riguarda l'Ltv, ovvero la percentuale finanziata rispetto al valore della casa. Nella metà dei casi arriva fino all'80% del valore

dell'immobile, in linea dunque con i mutui per l'acquisto, ma negli altri si ferma al 70%, 50% e anche meno. Bnl e Deutsche Bank gli istituti di credito che risultano meno generosi, visto che si fermano rispettivamente al 30% e al 40% di loan to value, sia nei mutui a tasso fisso (di numero inferiore rispetto agli altri perché alcuni istituti di credito lo considerano un prodotto secondario) che in quelli indicizzati. A seguire Webank col 50% di Ltv.

**Mutuo o prestito?** Altre limitazioni possono riguardare importo e durata, specie se troppo ridotti. In genere la banca non eroga finanziamenti di importo inferiore a 30 mila euro e sotto i 10 anni di durata: durate e somme troppo ridotte non giustificano infatti ricorso al notaio, accensione dell'ipoteca e le varie spese connesse alla stipula di un mutuo. «Anche se di costo superiore in termini di tasso di interesse», spiega ancora Anedda, «in genere in questi casi il prestito personale risulta più rapido e tutto

nale risulta più rapido e tutto sommato conveniente».

Quanto ai lavori finanziabili, la banca ammette quasi tutto, inclusi dunque quelli a fini di prestazioni energetiche. No invece ai mobili, ammessi invece dall'ultimo decreto legge, nemmeno se si tratta di armadi a muro, mobiletti per cucine e per bagni. In generale la banca è disposta a finanziare opere che contribuiscono ad aumentare il valore dell'immobile, mentre esclude il resto. «Quanto agli infissi, ok al mutuo per le finestre, mentre sono escluse le porte, nemmeno quelle blindate», conclude Anedda. «Rispetto al passato, oggi le banche sono più restrittive rispetto a cosa ammettere e cosa no».

Nonostante ciò, il settore ristrutturazioni gode di ininterrotto successo ormai dal 1998, dall'avvio appunto dei bonus fiscali. E non è ancora finita. L'aumento della percentuale di detrazione dell'ecobonus al 65% e la proroga degli sconti sulle ristrutturazioni edilizie al 50% influirà in modo positivo sul mercato del 2013, «che dovrebbe registrare un incremento degli importi portati in detrazione dai 9.980 milioni di euro del 2012 ai 10.200 del 2013 con un incremento del 2,2%». È il risultato di uno studio Cna-Cresme, secondo cui grazie alla nuova misura le domande crescerebbero del 4,3% e gli importi detraibili passerebbero dai 4.479 milioni di euro del 2012 ai 5.330 del 2013. (riproduzione riservata)



GRAFICA MF-MILANO FINANZA



[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.