

**Mutui** Dal 2015 bonus ristrutturazioni meno vantaggiosi  
Ecco i prodotti per finanziare i lavori e le condizioni offerte

# MI RIFACCIO LA CASA

di **Teresa Campo**

**S**uccesso ininterrotto per il settore delle ristrutturazioni edilizie e per i mutui collegati che, a differenza di quelli per l'acquisto,

non hanno conosciuto crisi. Specie quest'anno, grazie all'incremento del bonus fiscale fino al 50% per un importo massimo di 96 mila euro o addirittura al 65% se si tratta di lavori mirati al risparmio energetico. La speranza a questo punto

è che la super agevolazione venga prorogata anche per il 2015 perché in caso contrario dal 1° gennaio lo sconto scivolerebbe al 40% (al 50% per gli interventi a fini di rispar-

(continua a pag. 48)

## Mutui

(segue da pag. 47)

mio energetico) per tornare al 36% ordinario negli anni successivi. Per ora nel decreto Sblocca Italia troveranno posto altre misure legate a immobili e territorio, per lo più a costo zero o quasi, mentre per i provvedimenti che richiederebbero risorse, come appunto i bonus sull'edilizia e le misure per incentivare gli affitti, il rinvio alla legge di Stabilità è

ormai quasi certo, con la sola eccezione forse del bonus efficienza energetica.

**Vale la pena quindi di affrettarsi** nei prossimi quattro mesi per sfruttare il beneficio fiscale massimo, complice la disponibilità di una vasta offerta di mutui a costi sempre più convenienti grazie alla discesa dei tassi di interesse ai minimi termini e alla contrazione degli spread.

Come accennato inoltre, le banche sembrano decisamente più disponibili a finanziare la ristrutturazione piuttosto che l'acquisto di un immobile. Molti infatti i prodotti ad hoc sul mercato, anzi quasi tutte le

principali banche li propongono, anche se non mancano utilizzano i normali mutui acquisto per

finanziare la ristrutturazione. «Quanto a costi e condizioni, le differenze ci sono, ma

più legate al tipo di finanziamento che non a un maggior rigore nell'uno o nell'altro caso», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. Come accennato infatti, la banca in genere non esita a erogare in questi casi proprio perché l'immobile è già di proprietà del cliente e inoltre importo e loan to value (cioè percentuale finanziata rispetto al valore del bene ipotecato) sono in genere piuttosto bassi, decisamente inferiori rispetto ai mutui ordinari. «La cifra media si aggira sui 75 mila euro, l'Ltv nell'85% dei casi non supera il 50%, mentre la durata nel 65% dei casi è inferiore ai 15 anni», aggiunge Anedda. «Proprio a causa della breve durata il tasso preferito è qua-

si sempre il variabile, scelto dal 75% dei mutuatari».

Quanto agli spread, anche in questo caso non sussistono grandi differenze, tanto più che si tratta di durate brevi, durate che peraltro non sempre arrivano fino a 30 anni. L'erogazione è in una sola tranche e senza necessità di presentare documenti specifici circa i lavori da svolgere, a meno di immobili in costruzione e di lavori importanti, nel qual caso l'erogazione può essere legata all'avanzamento dei lavori.

**Resta infine da valutare** quando ricorrere al mutuo ipotecario e quando invece preferire il prestito personale. Il primo comporta tassi di interesse decisamente inferiori



rispetto al secondo, che tutto costa almeno il 7-8% l'anno. Per contro però sono necessari la perizia dell'immobile e un'istruttoria più lunga, che ovviamente richiedono tempi e costi aggiuntivi. «Il prestito si può infatti ottenere in un paio di settimane contro il mese, mese e mezzo necessario per un mutuo», spiega Anedda. «Tutto dipende comunque dalla cifra da finanziare: anche per ragioni costi interni, le banche tendono a non concedere mutui inferiori a 40-50 mila euro». (riproduzione riservata)

## SEGNI PARTICOLARI

Mutui per ristrutturazione - Dati riferiti al 1° semestre 2014

◆ Percentuale sul totale erogato	3,70%
◆ Tipo di tasso	75% variabile
◆ Loan to value	Metà entro 30% di Ltv, 35% entro il 50%, 15% dal 50% in su
◆ Spread	Tra il 2 e il 3%
◆ Durata	35% a 10 anni, 32% a 15 anni, 30% dai 20 anni in su
◆ Ammontare medio	75 mila euro

Fonte: Mutuonline

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

## IL MERCATO DEI MUTUI PER RISTRUTTURAZIONE

Impiegato 37 anni, contratto a tempo indeterminato - Ristrutturazione casa - Importo mutuo 100.000 € - Valore immobile 200.000 € - Dati al 27/08/2014

	DURATA 20 ANNI	Tasso variabile	Spread	Rata in €	Isc (Taeg)
<b>VARIABILE</b>	◆ Cariparma	2,17% (Euribor 3m)	+2,00%	514 €	2,34%
	◆ Unicredit	2,17% (Euribor 3m)	+2,00%	514 €	2,37%
	◆ Banca Popolare di Milano	2,27% (Euribor 3m)	+2,10%	519 €	2,49%
	◆ Banca Sella	2,27% (Euribor 3m)	+2,10%	519 €	2,52%
	◆ Ubi Banca	2,32% (Euribor 1m)	+2,25%	521 €	2,52%
<b>FISSO</b>	◆ Banco Popolare	3,90% (Irs 20a)	+2,20%	601 €	4,28%
	◆ Ubi Banca	3,95% (Irs 20a)	+2,25%	603 €	4,29%
	◆ Banca Sella	4,20% (Irs 20a)	+2,50%	617 €	4,51%
	◆ Cariparma	4,82% (Irs 20a)	+2,85%	637 €	4,59%
	◆ Banca Popolare di Milano	4,30% (Irs 20a)	+2,60%	622 €	4,60%

www.mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

## LE REGIONI CHE RISTRUTTURANO DI PIÙ

Classifica delle regioni italiane in base alla richiesta media di mutuo ristrutturazione da luglio a dicembre 2013

Regione	Importo medio richiesto	Regione	Importo medio richiesto
◆ Marche	96.000	◆ Calabria	67.000
◆ Trentino-Alto Adige	91.000	◆ Sardegna	66.000
◆ Veneto	87.000	◆ Friuli-Venezia Giulia	64.000
◆ Lombardia	85.000	◆ Abruzzo	61.000
◆ Toscana	84.000	◆ Basilicata	59.000
◆ Emilia-Romagna	80.000	◆ Sicilia	58.000
◆ Liguria	76.000	◆ Puglia	57.000
◆ Campania	76.000	◆ Umbria	53.000
◆ Lazio	75.000	◆ Valle d'Aosta	n.d.
◆ Piemonte	70.500	◆ Molise	n.d.

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.