

Le valutazioni da fare per scegliere il finanziamento adatto tra mutui o prestiti

# Guida ai calcoli di convenienza

Pagina a cura  
DI ANNA DI SANTO

**L**e facilitazioni per i lavori in casa introdotte con il decreto Sblocca Italia, le novità introdotte con il dlgs sulle semplificazioni fiscali (si veda la pagina precedente) e l'attesa conferma del bonus ristrutturazioni per il 2015 sostengono la domanda di prestiti finalizzati. Secondo quanto rilevato da Facile.it e Prestiti.it, questa finalità ha assorbito il 16% delle domande complessive di prestito nel periodo giugno-agosto, contro il 14,5% del trimestre precedente. Tuttavia, complice l'attuale congiuntura del mercato, non tutte le famiglie hanno già a disposizione la somma necessaria per i lavori (mediamente 13.100 euro, secondo il medesimo studio), per cui può essere utile fare ricorso a un finanziamento bancario, sotto forma di prestito o mutuo. Con la necessità di scegliere il prodotto più indicato per le proprie necessità.

**La spinta normativa.** L'incidenza promette di crescere ulteriormente proprio alla luce dei provvedimenti normativi più recenti. Il disegno di legge di stabilità per il 2015, in corso di approvazione da parte del Parlamento, prevede la proroga all'intero 2015 della detrazione Irpef del 50% sulle ristrutturazioni edilizie, sui mobili e sui grandi elettrodomestici e di quella Irpef e Ires del 65% sui lavori per il risparmio energetico qualificato (il cosiddetto ecobonus).

Mentre è già stato convertito in legge il decreto Sblocca Italia, che inserisce semplificazioni burocratiche in caso di accorpamento o frazionamento dell'immobile: d'ora in avanti è sufficiente procedere con una

iniziativa asseverata (Cila o Cial), che può arrivare prima dell'inizio dei lavori, durante o alla fine (in quest'ultimo caso

con una piccola sanzione). Quindi non è più necessario il permesso del comune (con tempi lunghi e oneri di costruzione da pagare), ma risulta la dichiarazione di un geometra, architetto o ingegnere, che si assume l'onere di garantire la regolarità del progetto.

**Alla ricerca del finanziamento giusto.** Detto delle op-

portunità a disposizione delle famiglie italiane, resta da capire come muoversi nel caso in cui non si disponga della liquidità sufficiente a condurre in porto i lavori con risorse proprie. Senza dimenticare il caso di chi preferisce mantenere comunque da parte un

piccolo gruzzolo dei risparmi (magari da utilizzare per le emergenze), preferendo ricorrere al finanziamento, anche per approfittare delle detrazioni decennali.

La prima scelta da compiere è tra mutuo e prestito personale. In questo caso molto dipende dalla cifra che si ha intenzione di richiedere. Al di sopra dei 40 mila euro è oggettivamente difficile ottenere un prestito, se non accettando un sensibile incremento del saggio d'interesse, per cui se i lavori sono particolarmente complessi non resta che la soluzione del mutuo. Molto dipende anche dalla tempistica della restituzione, e quindi dalla rata mensile che si è disposti a sopportare: la maggior parte dei prestiti personali offerti dal mercato non supera i sette-otto anni di durata, mentre i mutui ristrutturazione possono arrivare anche a 20 anni o più, di solito con un minimo di cinque anni.



**Costi a confronto.** Fatte queste premesse, la convenienza è legata alla propria situazione personale. Ipotizzando un consumatore-tipo di 40 anni, libero professionista residente a Milano, che richianda un finanziamento da 30 mila euro da restituire in 60 mesi (cinque anni), abbiamo fatto una simulazione rispettivamente su Prestitionline.it e Mutuonline.it. Nel caso del prestito, la migliore offerta è di Rataweb, che propone un indice di costo sintetico del 5,94%, con rata mensile di 576,5 euro e un costo complessivo di 34.618 euro. Nel caso del mutuo, invece, Ubi propone un tasso variabile che ha un indice sintetico di costo del 4,49%, con rata a regime di 525,09 euro e un esborso complessivo di 33.200 euro.

Se invece si considera lo stesso cliente-tipo, ma si in-

crementa l'importo da richiedere a 40 mila euro e il piano di ammortamento a dieci anni, il miglior prestito risulta essere quello di Findomestic, con un indice sintetico di costo dell'8,95%, una rata mensile di 498,08 euro e un esborso finale di 59.770 euro. Mentre nel caso del mutuo, Bpm propone una rata mensile di 450,75 euro e un costo complessivo di 55.295 euro.

Dunque, nei due casi considerati è più conveniente l'opzione mutuo, ma la situazione cambia da caso a caso, considerando sia che le offerte disponibili sul mercato cambiano continuamente, sia che l'aumento dell'importo e l'allungamento del piano di ammortamento modificano le proporzioni. Va poi sottolineato che il mutuo comporta il ricorso al notaio e l'iscrizione dell'ipoteca, con i tempi di concessione che inevitabilmente si allungano rispetto al prestito. Quest'ultimo può essere concesso anche nell'arco di una settimana o poco più, dietro la presentazione, da parte del richiedente, di un documento d'identità, accompagnato dalla busta paga per attestare la capacità di onorare il debito e dal codice fiscale.

Infine, va ricordato che in virtù del decreto legge n. 102/2013, convertito nella

legge n. 124/2013, le famiglie in difficoltà economica, che normalmente potrebbero faticare a trovare un finanziamento, possono richiedere un mutuo alle banche (20 gruppi, rappresentativi del 65% degli sportelli presenti nella Penisola) che hanno firmato la convenzione con Cassa depositi e prestiti. Il cosiddetto Plafond Casa ha una dotazione complessiva di 2 miliardi di euro, con destinazione privilegiata per due categorie di cittadini: giovani coppie (anche non sposate) di età non superiore ai 35 anni per uno dei componenti la coppia e ai 40 per l'altro componente; famiglie numerose (con almeno tre figli) o con un componente disabile (Legge 194/1992). Sono previste tre diverse durate della provvista Cassa depositi e prestiti, pari a 10, 20 e 30 anni. Anche i massimali sono di tre tipi: 100 mila euro per gli interventi ristrutturazione con miglioramento dell'efficienza energetica; 250 mila euro per l'acquisto di una abitazione principale senza interventi di ristrutturazione; infine 350 mila euro per l'acquisto di una abitazione principale con interventi di ristrutturazione con miglioramento dell'efficienza energetica sulla stessa abitazione.

— © Riproduzione riservata —

## Richieste di prestiti per regione

Regione	Media di importo in euro	Media di durata in mesi
Calabria	17.200	78
Marche	16.100	76
Piemonte	14.800	76
Lazio	14.100	76
Sardegna	14.000	81
Puglia	13.900	78
Lombardia	13.500	73
Toscana	13.100	81
Abruzzo	12.700	71
Umbria	12.600	75
Emilia-Romagna	12.500	75
Friuli-Venezia Giulia	12.100	71
Liguria	11.900	63
Veneto	11.800	73
Sicilia	11.700	72
Campania	11.500	74
Trentino Alto Adige	10.500	60
Basilicata	10.200	63
Valle d'Aosta	n.d	n.d
Molise	n.d	n.d

Fonte: Facile.it



[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.