

La direttiva sarà operativa da marzo 2016

# L'Europa ci fa pagare una penale sui mutui

Tornano le «sanzioni» per l'estinzione anticipata: un salasso da 2-3 mila euro. Via libera a polizze e conti abbinati ai prestiti

TOBIA DE STEFANO

■ ■ ■ Omogeneizzazione. La parola d'ordine della maggior parte delle direttive europee è quella di entrare in una materia e cercare di renderla omogenea tra i vari Paesi dell'Unione. In questa delicata operazione c'è chi coglie dei vantaggi e chi invece ci rimette. E per quanto riguarda i mutui all'Italia è toccata la seconda sorte. Ci ha rimesso. O meglio, ci rimetterà. Quanto, a oggi è difficile dirlo.

Dietro l'acronimo Mcd (mortgage credit directive) si nasconde, infatti, la direttiva (che l'Italia ha recepito i primi di luglio) 2014/17. A farci paura è l'articolo 25 dove si spiega che alle banche verrà pagato «un indennizzo equo ed obiettivo per gli eventuali costi direttamente connessi al rimborso anticipato». Tradotto. In Italia la legge Bersani del 2007 aveva eliminato le penali per l'estinzione anticipata sui mutui, così vengono reintrodotte. In una dettagliata inchiesta *Plus24 del Sole 24 Ore* quantifica il potenziale salasso in 3.750 euro per mutuo, quanto pesava in media la penale otto anni fa.

«Prima del 2007 - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it - c'era un'evidente distin-



zione tra variabile e fisso. Per i primi la penale in media si aggirava intorno all'1-1,5% del residuo da versare. Mentre per i fissi la media si alzava di un punto, intorno al 2-2,5%. Spesso, comunque, «la sanzione» diminuiva con il passare degli anni, era più alta all'inizio e poi si riduceva man mano che si pagavano le rate».

E ora cosa succederà? Se le percentuali rimanessero immutate, chi dopo aver pagato 10 anni di rate decidesse di saldare in anticipo gli ultimi 100 mila euro del suo mutuo a tasso fisso potreb-

be trovarsi sul groppone una penale da 2.500 euro. Ma il punto è proprio questo: come si fa a quantificare «un indennizzo equo ed obiettivo»?

«La banca - continua Anedda - dovrebbe rendere trasparenti le proprie politiche di redditività e così quantificare la perdita per l'estinzione anticipata. È una cosa irrealistica e proprio per questo la direttiva si presta a eccessi di discrezionalità». Il problema è che la nuova penale potrebbe avere un impatto negativo anche sul mercato delle surroghe (chiusura del vecchio mutuo

e accensione di uno nuovo a costo zero) che a oggi rappresentano il 50% del mercato dei prestiti immobiliari. «È molto probabile che le surroghe abbiano già toccato il loro picco. La maggior parte dei mutui stipulati a tassi molto alti sono stati sostituiti con gli attuali più convenienti. Insomma, da questo punto di vista le conseguenze della direttiva Ue potrebbero essere minime».

Mentre preoccupa e non poco l'articolo 12. Quello che spalanca le porte alle richieste delle banche di collegare il mutuo a conti correnti, piani di accumulo, prodotti pensionistici privati e polizze assicurative. Un aggravio di costi e vincoli (cosa succederebbe al piano di accumulo nel caso di estinzione anticipata del mutuo?) in controtendenza con quanto successo in Italia negli ultimi anni.

I tempi? Segnatevi questa data: 21 marzo del 2016. È la deadline che ha il governo per licenziare il decreto delegato che rende operativa la direttiva. Lì si scopriranno i dettagli della normativa e dell'eventuale introduzione (non vi è un obbligo) dell'equo indennizzo. E soprattutto, le nuove regole saranno applicabili solo per i contratti stipulati da quel giorno. Insomma, chi vuole un prestito farebbe bene a sbrigarci.

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato





[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.