

Le novità

Pianeta mutui

Euribor a picco, quanto si risparmia Ma attenzione ai contratti-beffa

Estinzione anticipata, dal 2016 i nuovi clienti rischiano un ritorno della penale in caso di surroga

MARCO FROJO

SOPRATTUTTO grazie alle surroghe, il mercato dei mutui sembra essersi finalmente sbloccato ma alcune novità normative potrebbero rallentare la ripresa. Le questioni sul tavolo sono fondamentalmente due: la penale per l'estinzione anticipata, abolita dal decreto Bersani nel 2007 e prossima a essere reintrodotta, e le modalità di calcolo degli interessi con l'Euribor in territorio negativo. L'elemento che potrebbe avere l'impatto maggiore sulle tasche dei consumatori è senza dubbio il primo: oggi le banche non possono addebitare nessun costo a chi rimborsa anticipatamente il mutuo, cosa che avviene soprattutto quando si vende la casa o quando si effettua una surroga; a partire dal 21 marzo prossimo, invece, la penale sull'estinzione anticipata verrà reintrodotta, così come richiesto dall'Unione Europea.

Il pressing europeo

La *Mortgage credit directive* del 4 febbraio 2014 giustifica la reintroduzione della penale con l'argomentazione che per gli istituti di credito, quando un cliente chiude in anticipo il contratto, c'è il rischio che una parte dei costi fissi sostenuti per acquisirlo e per la stipula del mutuo non venga ammortizzato. Prima della sua abolizione la penale era nell'ordine dell'1-2% del capitale residuo

ed è molto probabile che i valo-

ri non cambieranno una volta che verrà reintrodotta. Il governo ha provato a placare le proteste delle associazioni dei consumatori sostenendo che i consumatori non dovranno pagare alcuna penale, ma sembra non essere riuscito nel suo intento. Per Rosario Trefiletti, presidente di Federconsumatori, si corre invece il serio rischio che le banche possano «adottare lo stesso trucco che hanno adottato gli operatori telefonici quando si decide di rescindere un contratto», facendo riferimento al fatto che, anche se sono passati più di 24 mesi e non si hanno apparecchi da restituire, vengono addebitati dai 70 ai 100 euro «sostenendo che questa spesa serve a coprire i costi tecnici che l'operatore ha sostenuto per la disattivazione della linea». Per Trefiletti si tratterebbe dello «stesso escamotage», con l'aggravante che «i costi di questo tipo non sono monitorabili dal consumatore».

Ripartenza frenata

In una situazione alquanto confusa, che di certo non aiuta la riripresa dei mutui e quindi del mattone, prova a fare un po' di chiarezza Roberto Anedda, direttore marketing di *MutuiOnline.it*: «La direttiva europea che, per omogeneità tra mercati, prevede tra le altre cose la possibilità di reintrodurre penali per l'estinzione anticipata del mutuo, abolite in Italia

a partire dal 2007, dovrà essere resa operativa in Italia entro il 21 marzo 2016. È da ritenersi

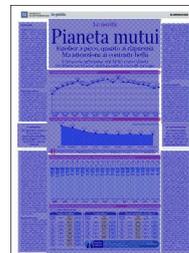
probabile che molte banche reintrodurranno delle penali, che potrebbero peraltro essere limitate all'1-2% del capitale rimborsato e magari solo nella prima parte di vita del mutuo». Secondo l'esperto di *MutuiOnline.it* «l'impatto sulla convenienza dei mutui sarebbe comunque limitato, specie in caso di mutui di surroga. La penale peserebbe infatti 1.000-2.000 euro su un mutuo di 100.000, sul quale una surroga che riducesse anche di un solo 1% il tasso del mutuo permetterebbe un risparmio medio di oltre 10.000 euro». Anedda ricorda infine che «le penali potrebbero comunque essere reintrodotte solo per mutui erogati dopo l'entrata in vigore della legge, quindi chi ha già un mutuo o lo accenderà prima di tale data potrà mantenere piena flessibilità di estinzione e surroga.

L'Euribor negativo

Meno significativa da un punto di vista economico ma non per questo meno importante la

LE CONTROMOSSE

Le associazioni dei consumatori sono sul piede di guerra. Sull'Euribor scattano gli esposti alla magistratura



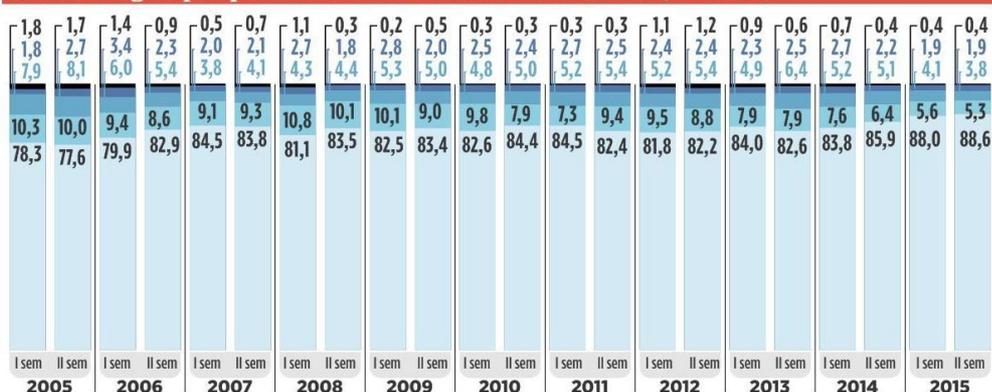
questione dell'Euribor negativo. Dall'inizio dell'anno scorso, quando i tassi interbancari sono finiti in territorio negativo per rimanerci, le banche stanno cercando di correre ai ripari modificando i contratti per poter sterilizzare l'Euribor negativo: in teoria infatti quest'ultimo andrebbe dedotto dallo spread, riducendo così il guadagno degli istituti di credito (su un mutuo di 200 mila euro a 20 anni si risparmiano 10 euro

al mese, vedi grafico; il Codacons ha di recente fatto un esposto in tutte le procure italiane contro i tentativi di sterilizzare l'Euribor negativo). «Diversi gruppi bancari hanno cominciato a introdurre nei contratti di mutuo delle clausole che impediscano il calcolo del tasso variabile con Euribor negativo - prosegue Anedda - Tali clausole prevedono in genere che il tasso variabile non potrà essere inferiore allo spread previsto dalla banca oppure ad un altro valore stabilito preventivamente dalla banca». Il manager di *MutuiOnline.it* consiglia, «prima di sottoscrivere un mutuo, di verificare da subito se la banca prevede una clausola di questo tipo e soprattutto quale sia la misura minima prevista per il tasso finito». Resta comunque il fatto che i tassi sono a livelli storicamente bassissimi e questo sta favorendo una ripresa dei mutui, trainata soprattutto dalle surroghe. Secondo l'ultima rilevazione di *MutuiOnline*, nei primi 8 mesi dell'anno, le surroghe sono state il 63,1% delle erogazioni totali, seguite dal 29,7% dei mutui per acquisto della prima casa. L'altro chiaro trend è la corsa al tasso fisso: il 72,3% dei mutui è a tasso fisso contro il 24,9% del variabile. Che ci sia però ancora molta strada da fare prima di lasciarsi definitivamente alle spalle la crisi del credito emerge però dal fatto che l'importo medio dei mutui erogati continua a scendere: nel periodo gennaio-agosto è stato di 119.358 euro, contro i 121.798 del secondo semestre del 2014.

IL PERICOLO

Dal prossimo marzo chi chiude il contratto potrebbe dover pagare l'1-2% in più sul capitale residuo

Mutui erogati per professione - Rilevazioni semestrali (valori in percentuale)



Migliori offerte di mutuo su www.mutuionline.it

Rilevazioni effettuate il 9 settembre 2015

(1) I.S.C.: indice sintetico di costo

Fonte: www.mutuionline.it

Tasso variabile			
durata in anni	tasso	rata in euro	I.S.C. (1)
10	1,46%	896	1,52%
15	1,46%	619	1,51%
20	1,46%	481	1,50%
25	1,46%	398	1,50%
30	1,50%	345	1,50%
35	1,51%	307	1,61%
40	1,51%	278	1,60%

Tasso fisso			
durata in anni	tasso	rata in euro	I.S.C.*
10	1,95%	918	2,28%
15	2,10%	648	2,36%
20	2,35%	553	2,59%
25	2,55%	451	2,78%
30	2,76%	398	2,76%

Tasso variabile con Cap (2)				
durata in anni	tasso	rata in euro	tasso massimo	I.S.C.*
10	1,70%	885	3,90%	2,01%
15	1,70%	609	3,90%	1,95%
20	1,70%	463	3,90%	1,91%
25	1,70%	382	3,90%	1,89%
30	1,70%	328	3,90%	1,88%



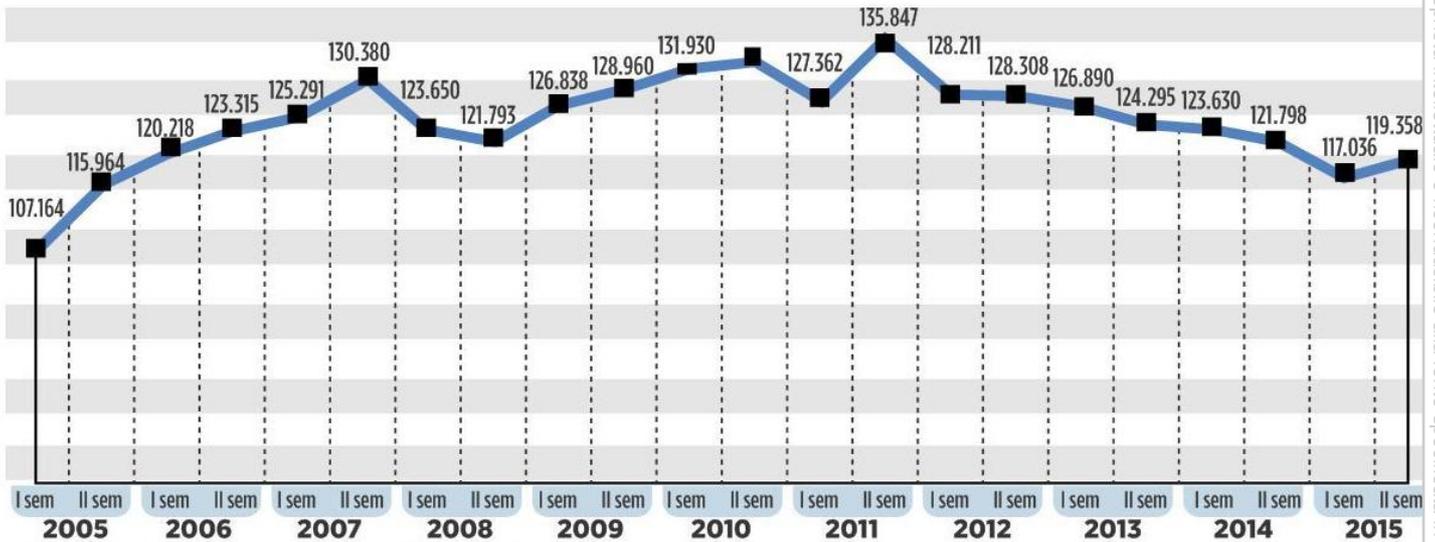
Profilo cliente

Impiegato, 35 anni, residente in una grande città del Nord Italia, mutuo acquisto prima casa, importo mutuo richiesto: 100.000 euro
Valore immobile: 200.000 euro, rata mensile

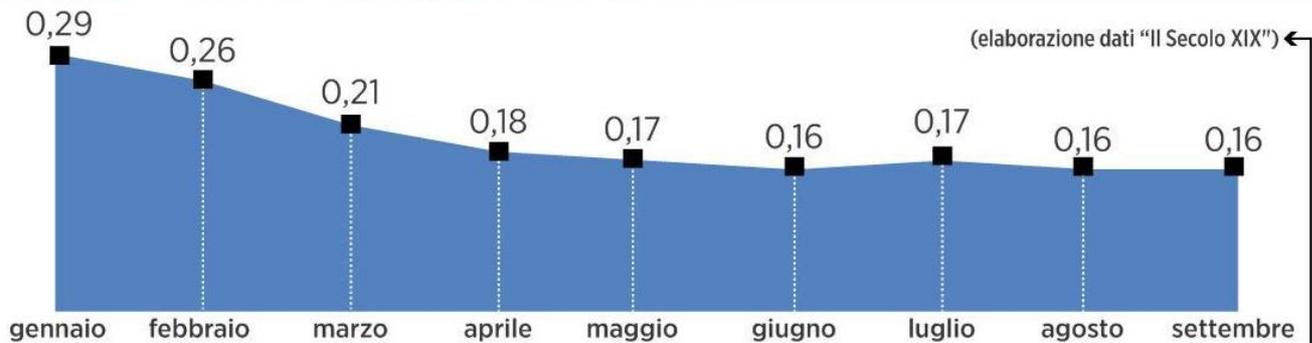
(2) Cap: mutuo a tasso variabile con un limite massimo predeterminato non superabile dal tasso d'interesse, indipendentemente dai tassi di mercato

L'importo medio dei mutui erogati

Valori in euro - rilevazioni semestrali



I tassi degli indici Euribor negli ultimi 12 mesi



Su un mutuo a 20 anni a tasso variabile legato all'Euribor a 1 mese il risparmio nella rata mensile rispetto a 1 anno fa è di **5 euro** se l'importo del mutuo è di **100.000 euro**, di **8 euro** se l'importo è di **150.000 euro** e di **10 euro** se l'importo è di **200.000 euro**



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.