

MUTUI E PENALI DI ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Governo esclude il ritorno degli oneri ma ora la parola passa al Parlamento

> PAG. 9

ESTINZIONE ANTICIPATA

Mutui, il governo respinge la reintroduzione di penali

Nel disegno di legge di delegazione europea non sono previsti oneri ma il Parlamento può cambiare il testo

Nicola Borzi

■ Nessuna commissione in caso di estinzione anticipata del mutuo. Lo stabilisce la lettera Q dell'articolo 12 del disegno di legge di delegazione europea 2015 che venerdì 6 novembre ha ottenuto il via libera dal Consiglio dei ministri. Per recepire entro il 21 marzo 2016 la direttiva europea 17/2014 sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, «il Governo... è tenuto a seguire i seguenti principi e criteri direttivi specifici: ...prevedere che il diritto del consumatore all'estinzione anticipata sia esercitabile senza applicazione di commissioni, indennità od oneri».

Pare dunque sventato il rischio, paventato da Plus24 sin dal 18 luglio, che il recepimento della direttiva sui mutui comportasse la reintroduzione della penale di estinzione anticipata dei mutui cancellata dal decreto Bersani del 2007. Si teme però che la battaglia si sposti sui termini: l'Abi, che ha sempre contestato l'eliminazione delle penali, a Plus24 di luglio riferiva di ritenere corretto che si prevedessero "indennizzi equi e obiettivi" per le banche nel caso il cliente esercitasse l'estinzione anticipata, in modo che, comunque, il rimborso non superasse la perdita economica sofferta dalla banca e ripagasse gli eventuali costi direttamente connessi al rimborso anticipato.

Ma quali sono questi "costi eventuali connessi direttamente al rimborso anticipato"? Secondo Roberto

Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, «nelle valutazioni che gli uffici finanziari delle banche fanno per fissare i tassi dei mutui sono considerate non solo le politiche di approvvigionamento di capitale e i loro costi, compresa la tassazione, ma anche le scadenze effettive dei mutui erogati rispetto alle loro durate teoriche. Ogni banca nei suoi conti valuta una propria soglia di accettabilità per la remunerazione adeguata del mutuo rispetto alla durata effettiva del contratto. Se anche i mutui sono erogati, in media, per una durata ipotetica di 20 anni, le banche sanno che dal 12°, 13°, 14° avranno già recuperato gran parte del costo dell'erogazione e realizzato il relativo utile. Questo scatta grazie al sistema di ammortamento alla francese, quello che si usa in Italia, mediante il quale la quota di interessi pagata a inizio contratto è più elevata a scende nel tempo mentre sale quella di rimborso del capitale», conclude Anedda. Inoltre, con i tassi di interesse ai minimi e gli spread vicini ai minimi storici, in futuro surrogare i mutui erogati in questi mesi sarà difficile. Come sarà difficile, per le banche, spiegare siano i costi direttamente legati all'estinzione anticipata, in un periodo di tassi interbancari sottozero.

L'articolo 12 del Ddl pare dunque vietare la reintroduzione di oneri per i clienti sotto qualsiasi forma. Attenzione però al percorso parlamentare della norma: perché non è affatto detto che il testo che entra in Parlamento ne uscirà intatto, senza colpi di mano.

nicola.borzi@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Isc

L'indicatore sintetico di costo (Isc), o Taeg, è la somma di tutte le spese del mutuo espressa in percentuale. È il costo effettivo del contratto e racchiude, oltre al tasso, tutti gli altri oneri per il cliente. Più alto è l'Isc più costoso è il mutuo. I clienti possono comparare l'Isc di mutui diversi che dev'essere indicato sui fogli informativi. Lo spread è la invece la maggiorazione sul tasso base (Eurirs per i mutui a tasso fisso) o variabile (tasso Bce o Euribor per i mutui a tasso variabile) che si paga alla banca.

IL PRECEDENTE



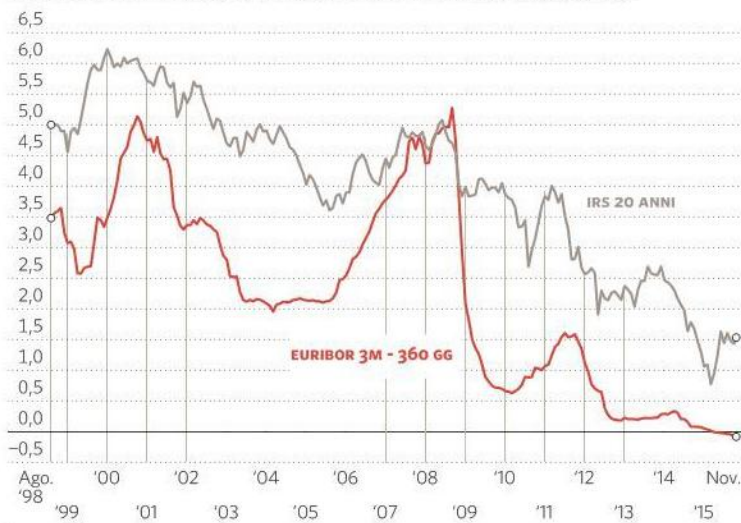
LA CAMPAGNA DI PLUS24

Sin dal numero del 18 luglio scorso questo settimanale ha sottolineato il rischio di reintroduzione in Italia di penali per l'estinzione anticipata attraverso il recepimento della direttiva comunitaria sui mutui.



Il trend dei tassi

Irs a 20 anni ed Euribor a 3 mesi, medie mensili. Dati in percentuale



Fonte: rilevazioni Ufficio Studi del Sole 24 Ore

La radiografia del mercato

QUANTO COSTANO I MUTUI

Evoluzione ISC, mutuo da 100.000 €, immobile 200.000 €, migliori offerte registrate a inizio novembre. Dati in percentuale

TASSO DURATA (ANNI)	VARIABILE		FISSO	
	20	30	20	30
2002	4,48	4,67	6,31	6,56
2003	3,53	3,72	6,10	N.d.
2004	3,55	3,73	5,74	6,14
2005	3,20	3,40	4,74	5,14
2006	4,41	4,41	5,14	5,39
2007	5,68	5,67	5,65	5,65
2008	4,51	4,51	5,13	4,78
2009	1,75	1,80	5,29	5,24
2010	2,13	2,24	4,07	4,10
2011	4,17	4,14	5,44	5,98
2012	3,21	3,18	5,42	5,50
2013	3,02	2,98	5,17	5,53
2014	2,07	2,05	3,64	3,77
2015	1,29	1,34	2,44	2,61

IL RICARICO DELLE BANCHE SUI TASSI

Spread medio, rilevazione dei primi giorni di novembre. Dati in percentuale

DURATA TASSO	20 ANNI		30 ANNI	
	FISSO	VARIABILE	FISSO	VARIABILE
2008	1,40	1,39	1,52	1,38
2009	1,45	1,36	1,46	1,44
2010	1,27	1,33	1,41	1,40
2011	2,94	2,96	3,11	2,97
2012	3,35	3,14	3,44	3,31
2013	2,80	2,77	2,88	2,82
2014	2,28	1,98	2,35	2,05
2015	1,21	1,45	1,42	1,61

Fonte: Mutuonline.it



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.