

Le regole e i consigli

# Mutui il prezzo giusto

Come funziona con il costo del denaro a zero dopo la scelta Bce  
Attenti all'inghippo del tasso "floor" applicato da alcuni istituti

Chi ha scelto la formula variabile verifichi le clausole, o rischia di perdere l'ulteriore risparmio

MARCO FROJO

UFFICIALMENTE prendere denaro in prestito non costa più niente. Almeno per le banche. Nell'ultima riunione del board la Banca Centrale Europea ha infatti portato a zero il tasso di riferimento, oltre ad avere varato ulteriori misure volte a favorire la ripresa del mercato del credito e, di conseguenza, dell'economia. Per i consumatori questo non significa che ottenere un mutuo o un prestito sia una cosa automatica e che i costi siano azzerati - esiste pur sempre lo spread che è il guadagno della banca - ma certamente le cose dovrebbero migliorare. L'obiettivo di Draghi è quello di "costringere" le banche a prestare soldi e per ottenere questo risultato non solo ha abbassato il tasso di riferimento ma ha tagliato anche quello di deposito, ovvero gli istituti di credito dovranno sostenere costi maggiori nel caso in cui decidano di tenersi la liquidità in pancia.

## L'inghippo

Non tutti però possono beneficiare di un costo del de-

denaro che è ai minimi di sempre e in questa categoria rientrano anche alcuni mutuatari che hanno optato per il tasso variabile e che dovrebbero quindi veder scendere ancora la rata del mutuo. L'inghippo sta come sempre nelle clausole scritte in piccolo che si firmano quando si richiede un finanziamento. Diversi istituti, infatti, applicano un tasso cosiddetto floor (dall'inglese "pavimento") che può variare dall'1,5% al 3%. Questo significa che, se anche il tasso di mercato dovesse scendere sotto il "floor", il consumatore non ne avrà nessun beneficio e, per quanto i tassi continuino a scendere, lui dovrà continuare a pagare il minimo stabilito. Questo tasso "floor" varia da contratto a contratto ma in alcuni casi è significativamente superiore a quelli di mercato. Basti pensare che oggi trovano numerose offer per un nuovo mutuo con un tasso dell'1,5%, ovvero esattamente la metà di un tasso floor del 3%. Su un importo di 100 mila euro significa una differenza di 1.500 euro all'anno di interessi.

## Come funziona

«Il tasso floor è un derivato finanziario che viene inserito all'interno del contratto di mutuo - spiega Stefano San-

tin, della Casa del Consumatore - con tale strumento finanziario la banca ha la garanzia che il proprio rendimento, in un prestito a tasso

variabile, non scenda al di sotto di un limite prefissato. Si tratta dunque di una garanzia per la banca pagata dal cliente». Secondo l'esperto dell'associazione dei consumatori, da un punto di vista legale, il tasso "floor" presenta aspetti che potrebbero inficiarne la validità.

«Se si tiene conto che il tasso "floor" è un derivato - prosegue Santin - tale operazione è affetta da nullità perché è vietato commercializzare un prodotto finanziario, ed il derivato lo è, senza richiedere nel contratto le informazioni dovute per legge sulla vendita di tali

strumenti. La banca ha il dovere di comportarsi con diligenza, trasparenza, correttezza nell'interesse del cliente». Per Santin, dunque, chi si è visto applicare un tasso "floor" può chiedere indietro alla banca gli interessi pagati in seguito all'applicazione di questa clausola. Per



fare ciò sarà «prima di tutto necessario instaurare un contenzioso con la banca», cosa a cui sta lavorando la Casa del Consumatore per conto dei mutuatari che hanno scelto di rivolgersi ai suoi esperti. Dalla prima analisi di questi contratti è tra l'altro emerso che, in al-

cuni casi, sono stati addirittura applicati dei tassi "floor" senza che fossero mai stati pattuiti col cliente: «Noi lo chiamiamo tasso "floor" mascherato ed è un fenomeno addirittura più ampio di quello previsto dai contratti». Molti istituti di credito, infatti, "sterilizzano" l'Euribor negativo (attualmente allo 0,25%).

### I conti giusti

Il corretto calcolo della rata prevede che il tasso Euribor negativo venga sottratto allo spread (esempio: se lo spread pattuito è del 2%, il tasso di interesse dovrebbe essere dell'1,75%), mentre molti mutuatari continuano a pagare lo spread pieno, ovvero come se l'Euribor fosse pari a zero. «Su questo comportamento si è già espressa la Banca d'Italia censurando il comportamento delle banche e invitandole a rimborsare i clienti - ricorda Santin - Sono però convinto, come la storia ci insegna, che le banche restituiranno gli interessi indebitamente incassati solo dopo la presentazione di istanze motivate». A febbraio via Nazionale ha inviato una lettera agli isti-

di "tasso minimo" ("floor to clause") non pubblicizzate e non incluse nella pertinente documentazione di trasparenza e nella modulistica contrattuale».

### I nuovi clienti

I consumatori nella migliore posizione oggi sono senza dubbio quelli che si apprestano a chiedere un mutuo o un prestito. I tassi praticati sono i più bassi di sempre, sia perché l'Euribor non è mai stato in negativo, sia perché le banche sono tornate a farsi concorrenza abbassando gli spread, soprattutto su alcuni prodotti come per esempio le surroghe. Secondo le rilevazioni del portale specializzato Mutuonline.it, un 35 enne genovese che compra una casa da 200 mila euro e ne chiede 100 mila alla banca riesce a spuntare un tasso variabile di circa l'1% su un mutuo ventennale; nel caso in cui opti per il fisso, si sale al 2% (sempre per il ventennale). Per quel che riguarda infine i finanziamenti per l'acquisto di un'automobile o per la ristrutturazione per la casa, ovvero i due prodotti con i tassi più bassi, si paga all'incirca il 6%.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

**Comparto prestiti,  
oggi per i lavori  
in casa o per  
comprare l'auto  
si paga circa il 6%**

tuti di credito invitandoli ad «attenersi a uno scrupoloso rispetto della normativa di trasparenza e correttezza delle condizioni pattuite con la clientela. In particolare gli intermediari dovranno astenersi dall'applicare di fatto clausole

## Prestiti personali

**Profilo cliente:** impiegato, 35 anni, residente a Genova, mutuo acquisto prima casa, importo mutuo richiesto € 100.000, valore immobile: € 200.000, rata mensile

### TASSO VARIABILE

DURATA	TASSO (%)	RATA (€)	ISC (%)
10 anni	0,82	868	1,12
15 anni	0,97	597	1,12
20 anni	0,97	459	1,10
25 anni	1,11	382	1,13
30 anni	1,11	327	1,13
35 anni	1,51	307	1,61
40 anni	1,51	278	1,60

### TASSO FISSO

DURATA	TASSO (%)	RATA (€)	ISC (%)
10 anni	1,45	896	1,76
15 anni	1,90	639	2,16
20 anni	2,09	510	2,26
25 anni	2,17	432	2,33
30 anni	2,42	391	2,46

### TASSO VARIABILE CON CAP

DURATA	TASSO (%)	RATA (€)	TASSO MAX (%)	ISC (%)
10 anni	1,15	883	2,55	1,50
15 anni	1,47	590	3,90	1,72
20 anni	1,47	444	3,90	1,68
25 anni	1,47	363	3,90	1,66
30 anni	1,47	309	3,90	1,65



## Prestiti personali

**Profilo cliente:** impiegato, 35 anni, residente a Genova, importo prestito richiesto: € 20.000, rata mensile

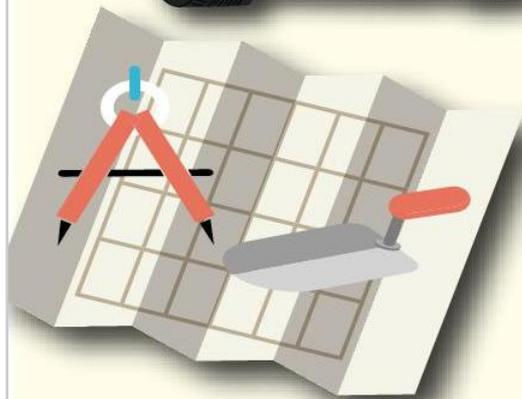


DURATA	RATA (€)	TAN (%)	TAEG (%)
12 mesi	1.721	6,00	6,33
18 mesi	1.165	6,05	6,22
24 mesi	887	6,05	6,22
36 mesi	609	6,05	6,22
48 mesi	470	6,05	6,22
60 mesi	387	6,05	6,22
72 mesi	331	6,00	6,21
84 mesi	292	6,00	6,21

**PRESTITO PERSONALE PER L'ACQUISTO DI UN'AUTO NUOVA**

### PRESTITO PERSONALE PER RISTRUTTURAZIONE CASA

DURATA	RATA (€)	TAN (%)	TAEG (%)
12 mesi	1.717	5,55	5,85
24 mesi	882	5,55	5,79
36 mesi	604	5,55	5,76
48 mesi	466	5,55	5,75
60 mesi	382	5,55	5,74
72 mesi	327	5,55	5,74
96 mesi	263	6,05	6,22
120 mesi	223	6,05	6,22





[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.