

Tutto sui mutui

QUELLO CHE DOVRESTE SAPERE, MA CHE ALLO SPORTELLO DELLA BANCA NON VI DIRANNO



ALTROCONSUMO
indipendenti efficaci dalla tua parte

con il contributo

 **Regione Lombardia**

Commercio, Fiere e Mercati



ALTROCONSUMO

associazione indipendente di consumatori

Altroconsumo è un'associazione indipendente di consumatori. Suoi obiettivi sono l'informazione, la difesa e la rappresentanza dei consumatori.

La sede di Altroconsumo è a Milano, in via Valassina, 22 - cap 20159.

Per informazioni: visitate il sito

www.altroconsumo.it

o telefonate allo 02.668901

dal lunedì al venerdì

dalle 9 alle 13 e dalle 14 alle 18.

con il contributo



Regione Lombardia

Commercio, Fiere e Mercati

Pubblicazione novembre 2008

Consulenza tecnica

Anna Vizzari

Redazione

Adelia Piva

Progetto grafico e impaginazione

Giovanna Mazza

Tutto sui mutui

3. SCEGLIERE: COME CONFRONTARE LE OFFERTE

4. Capitale, durata e tasso di interesse

6. Confrontare le offerte

7. I mutui più convenienti secondo Altroconsumo

9. A cosa fare attenzione

12. CAMBIARE PER RIDURRE LA RATA

13. Estinguere anticipatamente il mutuo

16. Come cambiare mutuo

17. Rinegoziare

18. Trasferire il mutuo

20. Sostituire il mutuo

21. LE PAROLE DA CONOSCERE

27. EURILIA, L'ESPERTA DA SEGUIRE

28. TUTTI I SERVIZI ONLINE

SCEGLIERE: COME CONFRONTARE LE OFFERTE

Sapere è potere, questo detto vale in particolare per il settore dei mutui immobiliari, dove la conoscenza del prodotto permette al cittadino di muoversi al meglio nella giungla delle offerte disponibili sul mercato e di approdare al prestito più adatto alle sue esigenze senza farsi condizionare dalle trovate pubblicitarie o dai comportamenti scorretti delle banche.



Capitale, durata e tasso di interesse

Il mutuo è un finanziamento destinato all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile residenziale, concesso da un istituto finanziario e garantito da un'ipoteca sull'immobile stesso. Il mutuo è ripagato con rate periodiche (mensili, trimestrali o semestrali) costituite da una quota capitale e da una quota interessi, calcolate applicando al capitale finanziato e non ancora rimborsato, un tasso di interesse che può essere **fisso**, **variabile** o **misto**. È importante capire la differenza.

Tasso fisso

È fissato al momento della stipula del mutuo e non cambia per tutta la durata del finanziamento. In questo modo ci si salvaguarda dagli aumenti dei tassi di interesse, ma allo stesso tempo non si beneficia delle riduzioni dei tassi. Si stabilisce al momento della firma del contratto di mutuo in base al valore dell'**Eurirs** (*Euro Interest Rate Swap* - il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano uno strumento finanziario derivato, lo swap, una sorta di assicurazione a copertura del rischio che i tassi salgano molto nell'arco della durata del mutuo) a cui si aggiunge lo *spread* (il guadagno della banca) previsto dal contratto.

Tasso variabile

È un tasso di interesse ricalcolato periodicamente (in genere con la stessa periodicità della rata del mutuo) aggiungendo all'Euribor, individuato dal mercato monetario, uno *spread* che viene deciso dalla banca.

L'Euribor è il tasso medio a cui le banche si prestano soldi tra loro ed è quindi un tasso di riferimento (con quotazioni che possono essere a 1 mese, 3 mesi, 6 mesi o 12 mesi) non contrattabile con la banca, mentre lo *spread* si può negoziare.

Tasso misto

Consente di cambiare una o più volte nel corso del contratto di mutuo e a scadenze prestabilite la modalità di calcolo degli interessi (si può passare dal fisso al variabile o viceversa).

Negli ultimi anni a queste tipologie classiche di mutuo si sono affiancati altri prodotti come il **mutuo variabile a rata costante** (la rata resta uguale per tutta la durata del mutuo, ma i maggiori interessi dovuti alla crescita dell'Euribor incidono sulla durata del finanziamento) e il **mutuo variabile con tetto massimo o cap** (la rata non può salire oltre una certa somma stabilita, c'è una maxirata finale dove confluiscono i maggiori interessi).

“Sul mercato ci sono mutui che consentono di modificare il tipo di tasso una o più volte”



Capitale, durata e tasso di interesse

“Ci sono mutui che coprono anche il 100% del valore della casa”

Ipoteca

Tutti i contratti di mutuo sono garantiti da un'ipoteca sull'immobile da acquistare (art. 38 del Testo unico in materia bancaria D.Lgs. 385/1993). L'**ipoteca** garantisce l'istituto che ha erogato il finanziamento in caso di insolvenza: infatti, gli dà la possibilità di espropriare il bene e di rivenderlo nel caso in cui il cliente non rimborsi il suo debito. Oltre all'ipoteca possono essere chieste garanzie aggiuntive, come la **fideiussione** di un terzo e il **pegno su titoli**. L'importo erogato del mutuo effettivamente concesso al mutuatario sarà pari all'importo finanziato, su cui sono calcolate le rate, meno l'imposta sostitutiva sul finanziamento pari allo 0,25% del capitale finanziato (al 2% per acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili diversi dalla **prima casa**).

Capitale

Una delibera del Cicer (Comitato interministeriale per il credito e il risparmio - 22/4/1995) ha stabilito che l'ammontare massimo dei finanziamenti di mutuo debba essere pari all'80% del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi. Questa percentuale può arrivare al 100% del valore dei beni se sono fornite garanzie integrative rispetto all'ipoteca (come fideiussioni o

pegni su titoli). Ci sono sempre più banche, che, anche senza garanzie aggiuntive, concedono mutui fino al 100% del valore dell'immobile.

Durata

I contratti di mutuo sul mercato hanno una durata compresa tra i 5 e i 40 anni. Negli ultimi anni si è assistito a un allungamento della durata dei mutui: sono sempre più frequenti i mutui a 40 anni. All'aumentare della durata aumenta anche il **Tan** (Tasso annuo nominale) richiesto dalla banca, perché diminuisce per l'istituto di credito la capacità di prevedere il rimborso delle rate (è più probabile che nel lungo termine le rate non siano pagate e, quindi, la banca fa pagare al cliente il suo maggior rischio nel lungo periodo).

Spese

Per ottenere un mutuo bisogna sostenere diverse spese: l'**istruttoria**, la **perizia**, le **spese assicurative** per la polizza incendio/scoppio sulla casa, i **costi notarili** dell'atto di mutuo con l'iscrizione dell'**ipoteca** sull'immobile oltre alle tasse. Negli ultimi tempi è frequente anche la sottoscrizione di una polizza vita a garanzia per la banca del rimborso del capitale residuo, nel caso in cui il mutuatario muoia, perda il lavoro oppure diventi gravemente invalido.



Confrontare le offerte

“In questo momento storico fisso e variabile sono vicini, quindi, scegliete il mutuo con l'Isc più basso”

Per scegliere il mutuo bisogna raccogliere il maggior numero di informazioni possibili sui prodotti presenti sul mercato visitando più banche e chiedendo a ciascuna di loro l'**Esis** (*European standard information sheet*) che è un modulo standardizzato e personalizzato in cui per il mutuo richiesto è indicato l'**Isc**, indicatore sintetico di costo, calcolato con gli interessi e tutte le spese.

Fisso o variabile?

Il primo scoglio da superare è la scelta tra tasso variabile e fisso. Il tasso variabile è da preferire in

Come scegliere il tasso secondo Altroconsumo

La situazione sui mercati dei tassi è attualmente molto incerta. I problemi finanziari di Oltremarica hanno avuto ripercussioni anche sui mercati monetari. Gli operatori hanno una crisi di fiducia nei confronti degli altri soggetti bancari. E questo aumenta il costo all'ingrosso del denaro.

Nel momento in cui scriviamo, il nostro consiglio è di scegliere tra fisso e variabile quello più conveniente, sapendo che se in futuro la scelta dovesse diventare troppo onerosa col cambiare della situazione di mercato c'è sempre la possibilità di trasferire il mutuo in un'altra banca a costo zero.

periodi in cui si prevedono riduzioni nei tassi d'interesse di mercato. E comunque, quando si sceglie il variabile, bisogna sempre essere consapevoli che si tratta di un prodotto rischioso e che la sua rata può aumentare nel tempo. Per questo motivo il consiglio è di scegliere il tasso variabile solo se potete permettervi una crescita eventuale dell'attuale rata mensile fino al 30%.

I calcoli da fare

La scelta finale deve essere fatta confrontando l'Isc (Indicatore sintetico di costo) delle varie offerte di mutuo.

Per calcolare l'Isc dovete considerare oltre che il **tasso a regime** del mutuo anche tutti gli oneri accessori del contratto.

Per verificare la correttezza delle informazioni raccolte (rate e Isc) e quale mutuo potete effettivamente permettervi in base al vostro reddito, sul sito di Altroconsumo sono a vostra disposizione i fogli di calcolo ad hoc (li trovate nel riquadro qui a lato).

• [Quanto ti costa il mutuo?](#)

Con questo foglio di calcolo potete individuare il vero costo del mutuo.

• [Che mutuo puoi permetterti?](#)

In base al tuo reddito puoi calcolare quale capitale ottieni dalla banca.



I mutui più convenienti secondo Altroconsumo

“Sul sito di Altroconsumo trovate i mutui più convenienti sul mercato per diverse durate e profili di mutuatario”

I Migliori Acquisti per i mutui a tasso fisso (aggiornati al 5 novembre 2008)
Mutuo di 100.000 euro, per l'acquisto di un immobile che costa 200.000 euro (1)

Banca	Taeg %	Tan %	Rata mensile in euro per 1.000 euro	Bisogna avere un c/c?	Indirizzo web
Durata: 10 anni					
CheBanca!	5,68	5,54	10,87	no	www.chebanca.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	5,73	5,38	10,79	sì	www.bpv.it
Intesa San Paolo Mutuonline	5,75	5,3	10,75	sì	www.mutuonline.it
Ing Direct	5,76	5,76	10,98	no	www.ingdirect.it
Intesa San Paolo	5,91	5,65	10,93	sì	www.intesasanpaolo.com
Durata: 15 anni					
CheBanca!	5,81	5,66	8,26	no	www.chebanca.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	5,92	5,56	10,88	sì	www.bpv.it
Intesa San Paolo Mutuonline	6,00	5,91	8,22	sì	www.mutuonline.it
Monte dei Paschi di Siena Mutuonline	6,14	5,8	8,33	sì	www.mutuonline.it
Banco Posta	6,16	5,93	8,40	sì	www.poste.it
Durata: 20 anni					
Banca Popolare di Bari Mutuonline	5,73	5,47	6,86	sì	www.mutuonline.it
CheBanca!	5,83	5,68	6,98	no	www.chebanca.it
Banca Popolare Lodi (Banco Popolare)	5,99	5,67	6,98	sì	www.poplodi.it
Intesa San Paolo Mutuonline	6,03	5,65	6,96	sì	www.mutuonline.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	6,04	5,67	10,94	sì	www.bpv.it
Durata: 25 anni					
Banca Popolare di Bari Mutuonline	5,78	5,52	6,15	sì	www.mutuonline.it
CheBanca!	5,80	5,65	6,23	no	www.chebanca.it
Monte dei Paschi di Siena Mutuonline	5,86	5,57	6,18	sì	www.mutuonline.it
Banca popolare Etruria e Lazio	5,94	5,66	6,24	sì	www.bancaetruria.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	6,00	5,63	10,92	sì	www.bpv.it
Durata: 30 anni					
Banca Popolare di Bari Mutuonline	5,66	5,40	5,62	sì	www.mutuonline.it
CheBanca!	5,76	5,61	5,75	no	www.chebanca.it
Monte dei Paschi di Siena Mutuonline	5,77	5,50	5,68	sì	www.mutuonline.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	5,91	5,55	10,88	sì	www.bpv.it
Banca popolare Etruria e Lazio	5,94	5,66	5,78	sì	www.bancaetruria.it

I Migliori Acquisti per il tasso fisso aggiornati periodicamente.



(1) Il mutuo si riferisce al seguente profilo di mutuatario: acquisto prima casa a Milano, lavoro dipendente a tempo indeterminato, residente a Milano, reddito mensile di 2.500 euro



I mutui più convenienti secondo Altroconsumo

I Migliori Acquisti per i mutui a tasso variabile (aggiornati al 5 novembre 2008)

Mutuo di 100.000 euro, per l'acquisto di un immobile che costa 200.000 euro (1)

Banca	Taeg %	Tan %	Rata mensile in euro per 1.000 euro	Bisogna avere un c/c?	Indirizzo web
Durata: 10 anni					
CheBanca!	5,56	5,42	10,81	no	www.chebanca.it
Ing Direct	5,66	5,66	10,93	no	www.ingdirect.it
Intesa San Paolo Mutuonline	5,67	5,22	10,71	sì	www.mutuonline.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	5,88	5,56	32,76	sì	www.bpv.it
Banca Popolare Lodi (Banco Popolare)	5,92	5,56	10,88	sì	www.poplodi.it
Durata: 15 anni					
CheBanca!	5,56	5,42	8,13	no	www.chebanca.it
BNL Mutuonline	5,59	5,32	8,07	sì	www.mutuonline.it
Ing Direct	5,66	5,66	8,26	no	www.ingdirect.it
Intesa San Paolo Mutuonline	5,81	5,42	8,13	sì	www.mutuonline.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	5,85	5,56	8,23	sì	www.bpv.it
Durata: 20 anni					
CheBanca!	5,56	5,42	6,83	no	www.chebanca.it
Ing Direct	5,66	5,66	6,97	no	www.ingdirect.it
BNL Mutuonline	5,67	5,42	6,38	sì	www.mutuonline.it
Intesa San Paolo Mutuonline	5,78	5,42	6,83	sì	www.mutuonline.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	5,94	5,66	6,99	sì	www.bpv.it
Durata: 25 anni					
CheBanca!	5,56	5,42	6,09	no	www.chebanca.it
Ing Direct	5,66	5,66	6,24	no	www.ingdirect.it
BNL Mutuonline	5,71	5,47	6,12	sì	www.mutuonline.it
Intesa San Paolo Mutuonline	5,88	5,52	6,15	sì	www.mutuonline.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	6,03	5,76	6,31	sì	www.bpv.it
Durata: 30 anni					
CheBanca!	5,56	5,42	5,63	no	www.chebanca.it
Ing Direct	5,66	5,66	5,78	no	www.ingdirect.it
BNL Mutuonline	5,81	5,57	5,72	sì	www.mutuonline.it
Intesa San Paolo Mutuonline	5,88	5,52	5,69	sì	www.mutuonline.it
BPV-SGSP (Banco Popolare)	6,02	5,76	5,85	sì	www.bpv.it

I Migliori Acquisti per il tasso variabile aggiornati periodicamente.



(1) Il mutuo si riferisce al seguente profilo di mutuatario: acquisto prima casa a Milano, lavoro dipendente a tempo indeterminato, residente a Milano, reddito mensile di 2.500 euro



A cosa fare attenzione

Molto spesso le banche e gli altri intermediari approfittano della complessità tecnica che comporta l'erogazione di un mutuo per appioppare ai clienti spese non dovute o attirarli con tassi "civetta" che restano validi solo nei primi mesi di vita del mutuo. Per non cadere nelle trappole e scegliere consapevolmente bisogna sapere a cosa fare attenzione. Ecco qualche dritta.

Rata sostenibile

Che mutuo posso permettermi? È questa la domanda che bisogna farsi prima di chiedere il prestito alla banca. Capitale finanziato e durata del mutuo sono le incognite da sciogliere. Come? Il capitale offerto dalla banca o dalla finanziaria è pari solitamente a un massimo dell'80% del valore di perizia dell'immobile da acquistare. Il capitale ottenibile è legato alla rata mensile massima che la banca è disposta a concedere e che il mutuatario può sostenere considerando il suo reddito. Infatti, la rata non può superare il 33% del reddito mensile. Per valori più alti sono necessarie altre garanzie come la **fideiussione** di un terzo garante. La durata del mutuo va senza problemi dai 5 anni ai 30 anni; alcuni operatori arrivano anche a 40 anni. Ovviamente maggiore è la durata minore sarà la

singola rata, ma gli interessi saranno superiori sia perché si allunga il piano di ammortamento sia perché è più alto lo *spread* (cioè la percentuale che rappresenta il guadagno della banca sulla rata). Nel riquadro qui sotto trovate un esempio.

Tasso d'ingresso e tasso a regime

Spesso gli istituti di credito pubblicizzano tassi civetta che restano validi solo nei primi mesi di vita del mutuo. Bisogna scegliere il mutuo sulla base del tasso a regime che deve essere indicato nel **modulo Esis** e nel **foglio informativo**.

Periodo di preammortamento

È facile confondere il periodo di preammortamento con quello di ammortamento. Il preammortamento può essere previsto all'inizio del mutuo ed è

“La rata del mutuo non deve superare il 30% del reddito mensile”



Quale mutuo? Un esempio di calcolo

Valore di perizia della casa: 200.000 euro
Capitale da finanziare: 100.000 euro
Reddito mensile: 2.000 euro
Tasso d'interesse: 5,70%
Rata massima concedibile: 660 euro
Capitale per una durata di 20 anni: 90.000 euro
Per un capitale di 100.000 euro: la durata è di 25 anni



A cosa fare attenzione

“Il pre-finanziamento che copre il periodo tra il rogito e l'erogazione del mutuo può costarvi caro”

caratterizzato da rate ridotte perché costituite solo dalla quota interessi, cioè la parte della rata destinata a pagare gli interessi del finanziamento. Mentre, il periodo di ammortamento serve a ripagare tutto il finanziamento, quindi, le rate saranno più alte perché costituite dalla quota capitale e dalla quota interessi.

Il vero costo del mutuo è l'Isc, non il Tan

Il Tan rappresenta il tasso d'interesse applicato dalla banca sul capitale finanziato. Non è però esaustrativo di tutti i costi del finanziamento. L'Isc (Indicatore sintetico di costo) rappresenta il costo globale ed effettivo del finanziamento visto che oltre agli interessi tiene conto delle spese. Quindi, non fermatevi al Tan, ma confrontate le offerte di mutuo disponibili sul mercato sulla base dell'Isc.

Prefinanziamento

L'iscrizione dell'**ipoteca** sull'immobile da acquistare è garanzia essenziale per ottenere un mutuo. Nella maggior parte dei casi la banca non eroga il mutuo finché non è sicura dell'iscrizione dell'ipoteca. L'ipoteca esiste solo dal momento in cui il notaio la iscrive nell'apposito ufficio, ma questo si può fare

solo dopo la stipula del mutuo; spesso la banca non eroga la somma finanziata fino a quando la pratica non è stata espletata, il che significa dover aspettare due o tre settimane prima di poter disporre del denaro. La banca può anche decidere di erogare la somma al momento del rogito e, quindi, in questa occasione saranno necessari gli **assegni circolari** per pagare chi vende. Se il mutuo è erogato solo dopo il rogito sarà necessario un prefinanziamento che copre il periodo tra il rogito e l'erogazione del mutuo: ed è su questo prestito che gli interessi possono essere salati. Chiedete alla banca a quanto ammonta il tasso di interesse su questa cifra. Il prefinanziamento di solito dura fino alla fine del mese in cui il notaio consegna alla banca la relazione sull'iscrizione dell'ipoteca e dal mese successivo inizia l'ammortamento del mutuo.

L'alternativa al prefinanziamento è l'ordine di bonifico irrevocabile, fatto dalla banca a favore della parte venditrice, ma vincolato al consolidamento dell'ipoteca. I soldi non sono a disposizione del mutuatario, ma sono gestiti dalla banca e dal notaio nell'interesse del venditore e del compratore, per cui se non ci sono problemi sull'ipoteca, la somma sarà accreditata direttamente dalla banca sul conto corrente indicato dal venditore.



A cosa fare attenzione

“Il costo delle assicurazioni (se obbligatorie) deve essere incluso nell’Isc”

Assicurazioni vita “obbligatorie”

Molte banche e finanziarie costringono il mutuatario a stipulare, soprattutto in caso di mutui a lunga durata o di valore superiore all’80% del valore dell’immobile, un’assicurazione vita che garantisca loro il pagamento del capitale residuo del mutuo nel caso in cui questi muoia o perda il suo impiego. Attenzione, se le assicurazioni sono obbligatorie per l’erogazione del mutuo il loro costo deve essere incluso nel calcolo dell’Isc. Verificatele.

Assicurazione incendio/scoppio casa

Tutti gli istituti di credito chiedono per l’erogazione del mutuo un’assicurazione che protegga la casa su cui viene iscritta l’ipoteca dal rischio di incendio e scoppio.

Nella maggior parte dei casi si tratta di un’assicurazione in convenzione di cui è beneficiario l’istituto erogatore, ma che è pagata dal mutuatario. Il premio assicurativo può essere pagato una sola volta all’inizio del contratto di finanziamento (premio unico) oppure come quota a parte in ogni rata mensile.

Attenzione, essendo obbligatoria, il suo costo deve essere incluso nel calcolo dell’Isc (indicatore sintetico di costo) del mutuo. Verificatele.

Tasso variabile: come cambia la rata

Al momento della stipula, la banca consegna al mutuatario il piano di ammortamento del mutuo che indica il numero di rate da pagare (per ogni rata la quota capitale), la quota interessi e il capitale residuo. La maggior parte dei piani di ammortamento prevede che la parte della rata destinata a pagare gli interessi decresca, mentre quella dedicata a rimborsare il capitale finanziato cresca nel corso del tempo.

In pratica, si rimborsano prima gli interessi che sono molto rilevanti soprattutto nei primi anni del finanziamento. Il piano di ammortamento di un mutuo a tasso variabile è una fotografia del prestito al momento della sua stipula per cui tutte le rate sono ipotizzate uguali a quella iniziale e, quindi, gli interessi, la quota capitale e il capitale residuo sono ipotetici. Nella realtà succede che, periodicamente, secondo la frequenza e le modalità indicate nel contratto, la rata è ricalcolata sulla base del parametro di riferimento che ha una quotazione diversa ogni giorno (la trovate sul sito www.euribor.org). Quindi, è importante verificare periodicamente a quanto ammontano le rate del mutuo se è a tasso indicizzato anche per capire se la banca ha fatto i calcoli giusti. Potete usare il foglio di calcolo sul sito di Altroconsumo usando il link qui a lato.

Tasso indicizzato: la rata è corretta?

Se hai un mutuo a tasso variabile puoi verificare se la banca ha calcolato la rata nel modo corretto.



CAMBIARE PER RIDURRE LA RATA



Se la rata è diventata troppo alta per il vostro livello di reddito potete rinegoziare le condizioni del mutuo con la banca attuale oppure cambiare banca. In quest'ultima ipotesi avete due possibilità: estinguere il mutuo attuale e farne uno nuovo con un'altra banca (sostituzione) oppure trasferire il mutuo a un'altra banca che offre condizioni migliori attraverso la surroga dell'ipoteca (in questo caso il capitale richiesto alla nuova banca deve essere uguale a quello residuo del vecchio mutuo).

Estinguere anticipatamente il mutuo

Se avete la possibilità di chiudere il mutuo in anticipo rispetto alla scadenza (anche solo parzialmente) la buona notizia è che per i contratti stipulati dopo il 2 febbraio 2007 la legge ha eliminato la penale che si pagava alla banca e ha stabilito penali massime non superabili per quelli stipulati prima di tale data. Comunque è un vostro diritto estinguere in ogni momento il vostro mutuo, parzialmente o totalmente.

Con un'**estinzione parziale** si versa il capitale che serve a ridurre quello residuo del finanziamento e la rata del mutuo sarà ricalcolata diventando ovviamente più bassa.

Nel caso di **estinzione totale**, invece, si versa alla banca tutto il capitale residuo. Potete calcolare la penale massima applicabile sul sito di Altroconsumo (vedi riquadro a sinistra).

Mutui stipulati dopo il 2/2/2007

Il decreto legge n. 7 del 31/1/2007 (meglio noto come Bersani bis) ha eliminato le penali per l'estinzione dei contratti di mutuo per l'acquisto della prima casa (abitazione principale) stipulati dal 2 febbraio 2007 in avanti. La legge di conversione (n. 40 del 2/2/2007) ha esteso l'estinzione della penale agli altri contratti di mutuo anche se erogati da enti diversi dalle banche.

Mutui stipulati prima del 2/2/2007

Il 2 maggio del 2007, l'Abi (associazione che rappresenta le banche italiane) e le associazioni di consumatori si sono accordate per fissare penali massime per i mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007.

È il mutuatario che deve attivarsi per chiedere la rinegoziazione del mutuo e la banca non può rifiutarsi di rinegoziare la penale entro i limiti massimi stabiliti dall'accordo e che dipendono dalla tipologia di tasso del mutuo e dalla data di stipula (potete utilizzare la lettera tipo di Altroconsumo, vedi riquadro a sinistra). Nella tabella qui sotto trovate i tetti massimi delle penali per i mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007. È prevista una **clausola di salvaguardia**: se la penale del contratto di mutuo è pari o uguale al massimo definito dall'accordo, la penale è ridotta dello 0,20%. Per esempio, se la penale di contratto è lo 0,50%, diventa lo 0,30% e poi zero già dal terz'ultimo anno.

“Non ci sono più penali da pagare per estinguere i mutui stipulati dopo il 2/2/2007”



Mutui a tasso variabile (1)

Momento dell'estinzione	Penale massima
Prima del terz'ultimo anno della scadenza del contratto	0,50%
Nel terz'ultimo anno	0,20%
Negli ultimi 2 anni	0%

(1) Compresi i variabili a rata costante e con tetto massimo e i mutui a tasso fisso stipulati prima del 31/12/2000

• Quanto mi costa l'estinzione anticipata del mutuo.

Il foglio di calcolo per individuare la penale massima applicabile nel vostro caso.

• La **lettera tipo** per chiedere l'applicazione della penale massima per l'estinzione anticipata del mutuo.



Estinguere anticipatamente il mutuo

Per i **mutui a tasso fisso stipulati fino al 31 dicembre 2000** valgono le penali massime indicate per i mutui a tasso variabile (vedi tabella a pag. 15) e anche la clausola di salvaguardia è la stessa di quella prevista per i mutui a tasso variabile.

Mentre se il mutuo a tasso fisso è stato stipulato **dal primo gennaio 2001** in poi si applicano le penali massime indicate nella tabella qui sotto. Ad esempio, se un mutuo dura 10 anni ed è estinto al quarto anno la penale massima è dell'1,90%, se estinto al sesto anno è dell'1,50%.

La **clausola di salvaguardia** per i mutui a tasso fisso stipulati dall'1/1/2001 prevede che le penali di contratto pari o inferiori a quelle massime indicate nella tabella a pag. 15 saranno così ridotte:

a) 0,25% se la penale di contratto è pari o superiore a 1,25%;

b) 0,15% se la penale di contratto è inferiore a 1,25%.

Mutui a tasso fisso stipulati dal 1/1/2001

Momento dell'estinzione	Penale massima di estinzione anticipata
Nella prima metà del periodo di ammortamento	1,90%
Nella seconda metà del periodo di ammortamento	1,50%
Nel terz'ultimo anno	0,20%
Negli ultimi due anni	0%

Per esempio un contratto a tasso fisso stipulato il 3 marzo 2003 della durata di 10 anni ha una penale dell'1% e viene estinto dopo sei anni dalla stipula. L'accordo prevede un massimo dell'1,50%; a questo punto si applicherà per l'estinzione una penale massima dello 0,85% (1% meno 0,15%).

Per i **mutui a tasso misto** (prevedono una rinegoziazione del tasso a determinate scadenze) le penali massime applicabili in caso di estinzione anticipata sono:

- se il mutuo è stato stipulato **prima del 31 dicembre 2000** sono le stesse previste per i mutui a tasso variabile (vedi tabella a pag. 15). Lo stesso vale per quelli a tasso misto stipulati dal primo gennaio 2001 in avanti se la revisione dei tassi è fatta con una cadenza biennale o inferiore al biennio (per esempio ogni anno o ogni sei mesi). La **clausola di salvaguardia** è uguale a quella dei mutui a tasso variabile (quindi riduzione della penale di contratto dello 0,20%);

- le stesse previste per i mutui a tasso variabile (vedi tabella a pag. 15) se è programmata una revisione del tasso con cadenza superiore ai due anni, il mutuo è stato stipulato a partire dal primo gennaio 2001 e il tasso in vigore al momento del-

“L'Abi e le associazioni di consumatori hanno stabilito penali massime applicabili per estinguere i mutui stipulati prima del 2/2/2007”



Estinguere anticipatamente il mutuo

“Provate sempre a negoziare con la banca l’abolizione della penale”

l’estinzione è quello variabile. Se, invece, al momento dell’estinzione il tasso in vigore è fisso, si applicano le penali massime previste per i mutui a tasso fisso (vedi tabella a pag. 16).

Per la **clausola di salvaguardia** valgono le regole previste per i mutui a tasso fisso stipulati dal primo gennaio 2001 in avanti (meno 0,25% o meno 0,15% a seconda dell’ammontare della penale in contratto).

Come chiedere l’estinzione anticipata alla banca

L’accordo firmato il 2 maggio 2007 è diventato operativo il primo giugno 2007. Il cliente deve chiedere esplicitamente la rinegoziazione della penale alla banca usando il [modulo apposito](#). Attenzione, l’accordo tra l’Abi e le associazioni dei consumatori ha solo individuato dei massimi per le penali di estinzione, ma nulla esclude che nella contrattazione singola con la banca non si possa ottenere la completa abolizione della penale.

Mutui frazionati

Le stesse disposizioni sulle penali massime si applicano anche ai mutui frazionati, vale a dire quelli stipulati da un’impresa costruttrice e poi frazionati tra gli acquirenti in quota parte rispetto all’appar-

tamento acquistato. La legge in materia si applica a tutti i contratti di mutuo, non solo a quelli per l’acquisto dell’abitazione principale, ma anche ai mutui stipulati per l’acquisto di case e per la loro ristrutturazione (per questi ultimi le novità sono partite dal 3 aprile 2007 in avanti).

La [lettera tipo](#) per la cancellazione dell’ipoteca.



Cancellazione dell’ipoteca: il notaio non serve più

Non è più necessario passare dal notaio per cancellare l’ipoteca iscritta su un immobile una volta estinto il mutuo. Una novità introdotta dalla legge 40/2007 (art. 13 comma 8 e seguenti), che prevede che sia la banca a rilasciare al debitore una quietanza da cui risulta la data di estinzione e a trasmettere al conservatore la comunicazione di estinzione entro 30 giorni.

Il conservatore procede, entro il giorno successivo alla comunicazione, alla cancellazione d’ufficio dell’ipoteca: per fare tutto ciò non è necessaria l’autentica notarile.

Per i mutui estinti prima dell’entrata in vigore del Provvedimento (prima del 3

aprile 2007), la banca deve comunicare alla Conservatoria l’estinzione del mutuo entro 30 giorni dalla richiesta del cliente da farsi con lettera raccomandata a/r.

Per i mutui già estinti, al fine di poter usufruire della cancellazione automatica dell’ipoteca, bisogna fare un’esplicita richiesta alla banca ([lettera tipo](#)).

Per gli altri la cancellazione è automatica secondo i termini di cui abbiamo parlato prima.

La Finanziaria 2008 ha esteso questa norma anche ai mutui frazionati (cioè quelli stipulati dal costruttore con la banca e poi assegnati quota parte agli acquirenti di immobili in costruzione).



Come cambiare mutuo

“Per ridurre la rata potete rinegoziare con la vostra banca oppure cambiare istituto”

I mutui a tasso variabile sono diventati sempre più cari. Chi ha scelto il variabile qualche anno fa si trova oggi a far fronte a una rata mensile cresciuta in maniera costante e, quindi, molto più salata. Per far fronte al caro-rata ci sono diverse strade: dalla rinegoziazione delle condizioni del mutuo con propria banca (si può contrattare sullo *spread*) alla sostituzione del prestito attuale con uno nuovo rivolgendosi a un altro operatore sul mercato.

In effetti, oggi è possibile, anche passando da un mutuo a tasso variabile a uno a tasso fisso, ridurre l'ammontare della rata mensile e fissarla a un va-

lore preciso (grazie alla particolare situazione del mercato monetario, per cui i tassi a lungo termine sono pari se non più bassi dei tassi a breve termine, e anche grazie a una riduzione degli *spread* rispetto al passato per cui mentre prima era comune arrivare al 2% oggi raramente si supera l'1%).

Insomma, ci sono diverse possibilità per lasciarsi alle spalle il vecchio mutuo: rinegoziare le condizioni con la propria banca, sostituirlo con un mutuo nuovo o trasferirlo a un'altra banca con la surrogazione dell'ipoteca. Nella tabella qui sotto trovate tutte le possibilità.

Ti conviene cambiare il mutuo?

Per verificare la convenienza economica a cambiare mutuo, usate il foglio di calcolo di Altroconsumo.



Tre modi per lasciarsi alle spalle il vecchio mutuo

Con chi	Come	Cosa si può modificare	Costi
RINEGOZIAZIONE			
la banca con cui si ha il mutuo	con scrittura privata, senza intervento del notaio	durata, spread, tipo di tasso	nessuno
SOSTITUZIONE			
un'altra banca	con atto pubblico davanti a un notaio	durata, spread, tipo di tasso, capitale	penale di estinzione mutuo, imposta sostitutiva sul nuovo mutuo, cancellazione e iscrizione ipoteca, istruttoria e perizia, atto di mutuo
SURROGAZIONE			
un'altra banca	copia autentica di scrittura privata	durata, spread, tipo di tasso. Ma non il capitale, che è uguale al capitale residuo	tassa ipotecaria di 35 euro

RINEGOZIARE. Si possono modificare le condizioni rinegoziandole con la stessa banca che ha erogato il mutuo. La banca non è obbligata a farlo, ma se accetta deve seguire i modi previsti dalla Finanziaria 2008, cioè senza spese e con una scrittura privata anche non autenticata. Quindi nessun passaggio dal notaio.

SOSTITUIRE. Si estingue il vecchio mutuo chiedendone uno nuovo a un diverso operatore. Si può chiedere anche più del capitale residuo del mutuo iniziale. È l'opzione più onerosa. Da quest'anno, anche se il nuovo mutuo dovesse avere un valore superiore al residuo più le spese, i benefici fiscali di detrazione degli interessi non si perdono, ma sono limitati alla parte del nuovo finanziamento pari al capitale residuo più le spese legate alla sostituzione.

SURROGARE. Si trasferisce il proprio mutuo a un altro intermediario con surrogazione dell'ipoteca. La Finanziaria 2008 ha introdotto nuove specifiche al provvedimento Bersani, escludendo penali o altri oneri di qualsiasi natura (visto che si tratta di trasferimento e non di estinzione). Ciò vale anche per i mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007. Inoltre non possono essere imposte al cliente, dal nuovo intermediario, spese per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali. Il tutto deve avvenire a costo zero.

Il passaggio dal notaio, se chiesto dall'intermediario, deve essere a sue spese. Unico costo è la tassa ipotecaria per l'iscrizione nei registri immobiliari della surrogazione, pari a 35 euro.



Rinegoziare

“Se la banca non vuole perdere un cliente dovrebbe essere disponibile a ridurre anche il proprio guadagno”

La rinegoziazione del mutuo dipende dal rapporto con la banca: infatti, quest'ultima non è obbligata a rivedere le condizioni, ma è suo interesse non perdere un cliente.

È meglio provarci anche perché la rinegoziazione non ha costi e non richiede un nuovo atto del notaio. Per ridurre la rata mensile potete chiedere alla banca di:

- allungare la durata del mutuo;
- ridurre lo *spread*;
- cambiare il tipo di tasso.

La rinegoziazione non è un obbligo per la banca, ma rientra nella sua politica aziendale decidere se accettarla o meno.

Se accetta la rinegoziazione proposta, l'istituto di credito ha l'obbligo di attuarla con una semplice scrittura privata senza dover passare nuovamente dal notaio. Questa norma è nella legge Finanziaria del 2008 (art. 2 comma 450): si afferma esplicitamente che il creditore originario ha la possibilità di pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto di mutuo in essere attraverso una scrittura privata anche non autenticata. Nessun

passaggio dunque dal notaio. Questo comporta due vantaggi:

- a) la banca non può applicare nessuna commissione all'operazione di rinegoziazione, mentre diverse banche, anche tra le più importanti, avevano spese di questo genere;
- b) la banca deve rinegoziare con una scrittura privata e, quindi, non è necessario un nuovo atto di mutuo come invece alcuni istituti chiedevano.

È possibile rinegoziare anche in caso di mutuo “cartolarizzato”, cioè ceduto dalla banca a un altro operatore.

Se la banca vi dice che non può rinegoziare usando questa scusa, evidentemente non ha interesse a farlo e, quindi, vi conviene dare un'occhiata a cosa offre il mercato.

Anche perché oggi è possibile trasferire il mutuo a un altro istituto di credito che vi offre condizioni più convenienti senza alcuna spesa (surrogazione dell'ipoteca).



Trasferire il mutuo

Trasferire il mutuo a un'altra banca che offre condizioni migliori è senza costi. L'unico limite è che il finanziamento richiesto alla nuova banca deve essere uguale a quello residuo del vecchio mutuo. Dall'inizio del 2007 la legge consente di farlo praticamente senza sborsare un euro, l'unica spesa che resta a carico del mutuatario è la tassa ipotecaria di 35 euro.

I costi del notaio sono a carico della banca e non si pagano più l'imposta sostitutiva e le spese di perizia (l'immobile è lo stesso) e di istruttoria (il cliente è affidabile perché pagava già il mutuo). Insomma, si tratta di trasferire il proprio mutuo a un altro intermediario utilizzando la surrogazione del nuovo operatore nell'ipoteca già iscritta per il primo mutuo. Il passaggio dal notaio, se chiesto dalla nuova banca, deve essere a sue spese.

Il nuovo istituto di credito non vi può nemmeno imporre di accendere una nuova polizza assicurativa (con le relative spese) sull'immobile perché basta cambiare il beneficiario in quella fatta a suo tempo con la vecchia banca.

Per chiedere la surrogazione in Conservatoria (l'autentica se fatta dal notaio costa al massimo 100 euro e comunque non serve un nuovo atto di mutuo) basta un documento di surrogazione com-

pilato dal cliente e la firma autenticata. Un'altra condizione è che i soldi del nuovo mutuo servano per pagare il vecchio; e questo è implicito nel pagamento fatto a favore del primo istituto erogante dalla nuova banca che subentra.

Stessi benefici fiscali

Con la surrogazione si mantengono i benefici fiscali per la detrazione degli interessi passivi per i mutui dell'abitazione principale e non si paga l'imposta sostitutiva sul nuovo mutuo, perché già pagata la prima volta. Ricordiamo che l'imposta è pari allo 0,25% del capitale erogato, 2% per acquisto o ristrutturazione di abitazioni diverse dalla **prima casa**.

Come fare la surrogazione

La prima cosa da fare prima di pensare a trasferire il mutuo è trovare la banca che offre condizioni migliori della vostra. Prima di tutto bisogna individuare il capitale residuo del finanziamento: basta prendere le contabili di spesa inviate dalla banca al pagamento di ogni rata del mutuo. Sulla base di questo importo, girate qualche banca e fatevi rilasciare il **modulo Esis**, per confrontare le offerte. La scelta va fatta prendendo in considerazione il **Tan** (Tasso annuo nominale), visto che nessuna spesa

“Trasferire il mutuo a un'altra banca deve essere un'operazione a costo zero”

Il **documento** da utilizzare per la surrogazione con scrittura privata.



Trasferire il mutuo

“Se si trasferisce il mutuo non è necessario stipulare una nuova polizza per la casa, basta cambiare il beneficiario”

vi può essere imposta, neppure il costo dell'assicurazione sulla casa (basta trasferire la polizza alla nuova banca cambiando nome del beneficiario). La surrogazione per legge può essere fatta anche con una scrittura privata, un documento in cui il mutuatario dichiara la sua volontà a surrogare il nuovo operatore al precedente nell'ipoteca già iscritta sull'immobile. La copia autenticata di questo documento insieme alla quietanza rilasciata dal vecchio operatore che dichiara che il mutuo è stato utilizzato per pagare il residuo del precedente finanziamento, sono sufficienti per poter far iscrivere sui registri immobiliari la surroga dell'ipoteca. Sul sito di Altroconsumo trovate il [documento](#) da utilizzare per fare la surrogazione.

Conviene?

Anche se si fa senza spese, la prima cosa da fare è verificare se la surrogazione conviene: potete usare il [foglio di calcolo](#) sul sito di Altroconsumo. Con la nuova banca si può scegliere anche una durata più lunga di quella precedente. Attenzione, però, perché surrogando si accede a un nuovo piano di ammortamento in cui la quota interessi sarà per il primo periodo molto consistente. Bisogna dunque tener conto anche di questo nel valutare la con-

venienza economica a trasferire il mutuo. Allungare la durata ha l'indubbio vantaggio di ridurre l'ammontare della rata periodica. Inoltre, cambiare operatore spesso dà la possibilità di ridurre lo *spread* (la percentuale di guadagno della banca). Se in banca vi dicono che non fanno la surrogazione e vi propongono la sostituzione (cioè di accendere un nuovo mutuo con tutte le relative spese) ricordatevi che la surrogazione è un vostro diritto sancito dalla legge. L'Antitrust ha già sanzionato il comportamento scorretto di 23 delle maggiori banche italiane nell'agosto scorso comminando sanzioni per 10 milioni di euro.

[Ti conviene cambiare il mutuo?](#)

In base al tipo di mutuo e alla rata che state pagando il foglio di calcolo vi dà la risposta.



La procedura stabilita dalle banche

Quali sono i meccanismi attivati dalle banche per la surrogazione? L'Abi ha stabilito una procedura che prevede la presenza contemporanea di tre attori (cliente, vecchia banca e nuova) davanti al notaio (il costo dell'atto è a carico della nuova banca). Sono previste tre fasi:

- il cliente chiede per iscritto all'istituto subentrante di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del debito re-

siduo (i cosiddetti conteggi estintivi);

- la vecchia banca comunica alla nuova il capitale residuo, entro 10 giorni lavorativi;
- si stipula il nuovo mutuo (con atto unico semplificato; dunque si esclude la scrittura privata autenticata): la vecchia banca riceve il denaro per il pagamento del debito residuo e rilascia una quietanza in cui il debitore dichiara che il pagamento è avvenuto con il nuovo contratto stipulato.



Sostituire il mutuo

Un'altra possibilità per ridurre la rata è quella di estinguere il mutuo attuale e farne uno nuovo con un'altra banca: la sostituzione. A differenza della surrogazione, la sostituzione del mutuo permette anche di aumentare il capitale. Per valutare la convenienza economica di questa soluzione potete usare il [foglio di calcolo](#) sul sito di Altroconsumo.

Le spese da sostenere sono tante a partire dal costo del notaio (per il nuovo atto di mutuo, la cancellazione della vecchia ipoteca e l'iscrizione della nuova), l'imposta sostitutiva, le spese di perizia e istruttoria. Non solo. Per i **mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007** si paga anche la penale per l'estinzione anticipata, mentre se è stato stipulato dopo questa data non si paga nulla.

Benefici fiscali

Da quest'anno è venuta a cadere anche la limitazione di natura fiscale che caratterizzava le operazioni di sostituzione del mutuo. Infatti, per poter godere dei benefici fiscali legati alla detrazione degli interessi passivi per i mutui destinati all'acquisto o ristrutturazione dell'abitazione principale occorre che il capitale del nuovo finanziamento fosse uguale al capitale residuo maggiorato delle spese pagate per la sostituzione.

L'Agenzia delle Entrate ha dato un'interpretazione della circolare ministeriale che riportava questa indicazione più favorevole al contribuente estendendo i benefici fiscali anche all'ipotesi in cui il nuovo mutuo abbia un valore superiore al residuo di quello vecchio più le spese, limitandoli però alla parte del nuovo finanziamento costituita dal capitale residuo e dalle spese legate alla sostituzione.

Facciamo un esempio.

Se il nuovo finanziamento fosse stato pari a 80.000 euro, mentre il capitale residuo del mutuo sostituito più le spese avesse il valore di 70.000 euro, la detrazione degli interessi passivi del nuovo mutuo spetterebbe per l'87,5% del monte interessi. La percentuale di 87,5% è data dal rapporto tra 70.000 euro e 80.000 euro.

“Non accettate la sostituzione al posto della surrogazione. Conviene solo alla banca”

[Ti conviene cambiare il mutuo?](#)

Per valutare la convenienza economica potete usare il foglio di calcolo di Altroconsumo.

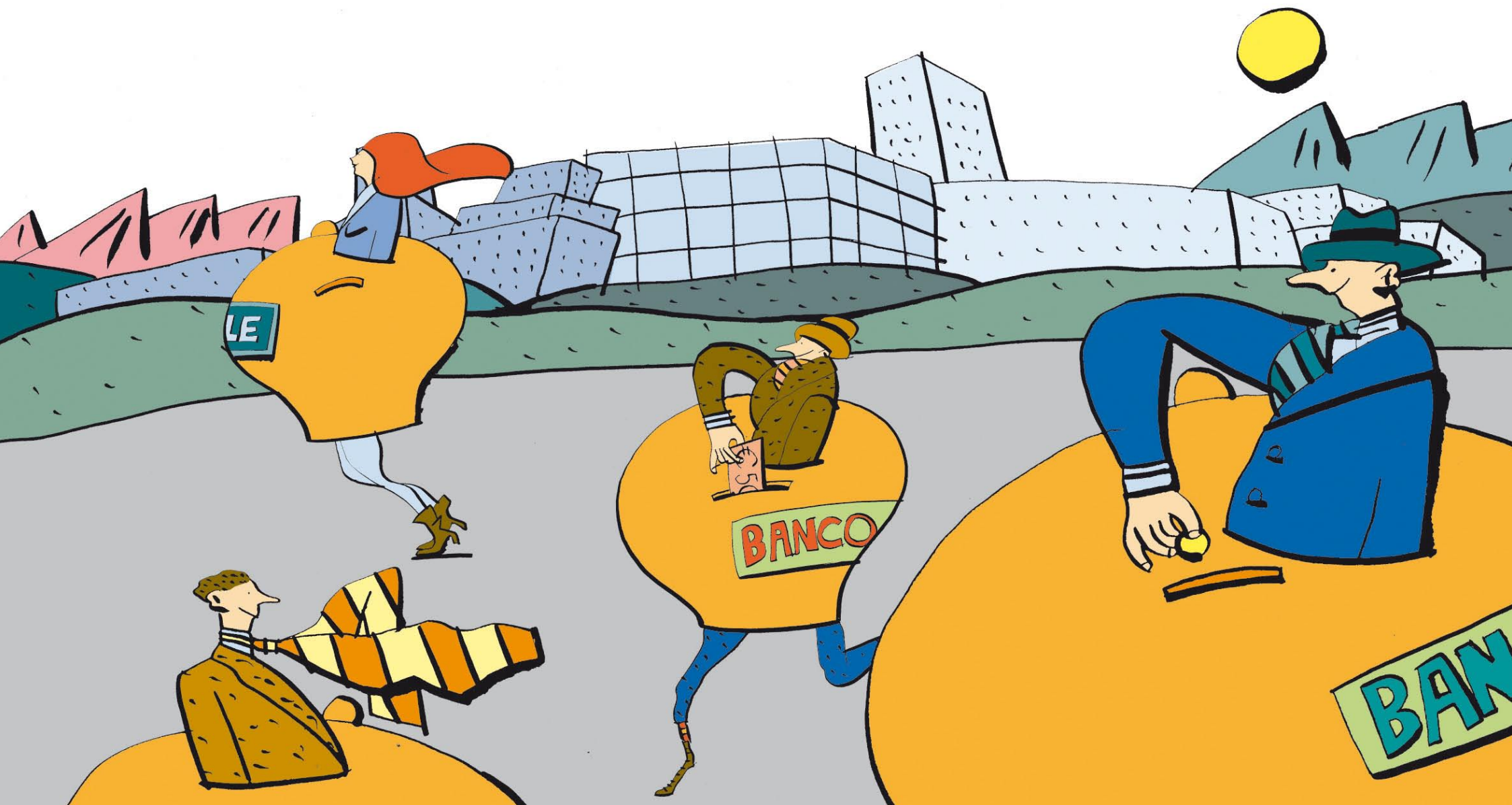


Sostituzione o prestito personale?

La soluzione migliore se volete trasferire il vostro mutuo e non avete bisogno di liquidità aggiuntiva è la surrogazione dell'ipoteca. Solo se avete bisogno di ulteriore capitale rispetto al residuo del vostro mutuo iniziale potete valutare la possibilità della sostituzione, considerando i costi elevati legati all'operazione. Bisogna fare bene i calcoli perché potrebbe essere più conveniente ricorrere a un prestito personale per coprire la liquidità aggiuntiva.



LE PAROLE DA CONOSCERE



Le parole da conoscere

ASSEGNI CIRCOLARI. Sono titoli di credito, come l'assegno bancario, emessi dalla banca dietro richiesta del cliente solo se è disponibile la somma da pagare (sono accettati per questo motivo come denaro contante). Sono emessi a favore di un beneficiario specifico: nel caso di un mutuo, a favore di chi vende l'immobile.

COSTI NOTARILI. Il contratto di mutuo deve essere redatto con atto pubblico stilato da un notaio. Questo comporta il pagamento di costi notarili che si sommano al costo dell'atto di acquisto dell'immobile su cui sarà iscritta l'ipoteca a garanzia del mutuo.

EURIBOR. È la media ponderata dei tassi d'interesse ai quali avvengono le transazioni finanziarie tra le grandi banche dell'area euro (le quotazioni possono essere a 1 mese, 3 mesi, 6 mesi, 12 mesi, la media può essere calcolata su 360 giorni o 365 giorni). È il tasso di riferimento per i mutui a tasso variabile. L'Euribor più lo spread (la percentuale di guadagno della banca) sono le componenti del tasso di interesse applicato dalla banca.

EURIRS. È il tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei

mutui ipotecari a tasso fisso. È la media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione europea realizzano l'*Interest rate swap* (Irs, una sorta di assicurazione contro la possibilità che i tassi salgano che varia in funzione della durata del mutuo).

FIDEIUSSIONE. Oltre all'ipoteca può essere richiesta anche la fideiussione di un terzo, che è una garanzia di tipo personale. Si chiede la garanzia di un'altra persona, diversa da quella che ha chiesto il mutuo, che garantisca il rimborso del debito. Quindi, se non si paga una rata l'intermediario può chiedere il pagamento al fideiussore dopo averlo chiesto al cliente.

FOGLIO INFORMATIVO. È previsto per tutti i prodotti bancari dalla legge sulla trasparenza del 2003. Gli intermediari (banche & co.) devono mettere a disposizione dei clienti "fogli informativi" contenenti una dettagliata scheda sull'intermediario, sulle caratteristiche e sui rischi tipici dell'operazione o del servizio proposto, sulle condizioni economiche e sulle principali clausole contrattuali. I fogli informativi sono datati e tempestivamente aggiornati. Nel caso di operazioni e servizi dello



Le parole da conoscere

stesso tipo (per esempio, finanziamenti a tasso fisso o variabile), gli intermediari redigono i relativi fogli informativi secondo modalità che favoriscono la comparazione delle condizioni contrattuali da parte del cliente. Il foglio informativo del mutuo deve indicare l'IsC del finanziamento. Rispetto all'Esis il foglietto informativo dà informazioni più generiche non riferite a un finanziamento specifico.

IMPOSTA SOSTITUTIVA. È pari allo 0,25% dell'importo finanziato. Sale al 2% in caso di mutui per acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni diverse dalla prima casa.

IPOTECA. Ha una durata pari a quella del piano di ammortamento (non può superare per legge i 20 anni, a meno che non la si rinnovi). L'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari avviene per un valore superiore al finanziamento erogato (è iscritta per un valore compreso tra il 150% e il 300% del finanziamento) perché serve a coprire oltre al capitale erogato anche gli interessi (anche eventualmente di mora), i tributi, gli oneri notarili, le spese giudiziali per il recupero del credito da parte dell'istituto finanziatore. Il costo di iscrizione dell'ipoteca è nella maggior parte dei casi a carico del cliente.

ISC (Indicatore sintetico di costo). Con questa sigla si indica oggi quello che è il Taeg (Tasso annuo effettivo globale) del mutuo. L'IsC, infatti, indica come il Taeg in termini percentuali annui il costo effettivo totale dell'operazione di mutuo. Tiene conto, quindi, oltre che dei tassi di interesse nominali (il Tan), anche della periodicità delle rate, dei costi di accensione e gestione e delle spese accessorie (tipo le spese assicurative obbligatorie). È sulla base dell'IsC che devono essere confrontate le varie offerte di mutuo e si deve scegliere quella che ha l'IsC più basso. Tra le spese assicurative che sono imposte obbligatoriamente c'è la polizza contro l'incendio e lo scoppio della casa a favore della banca. Il costo della polizza, così come il costo di eventuali polizze assicurative sulla vita per il mutuatario sono da includere, se obbligatorie per la concessione del finanziamento, nel calcolo dell'IsC. Altri oneri sono le spese di istruttoria e di perizia.

ISTRUTTORIA. È l'insieme delle analisi fatte dalla banca, oltre che sulla documentazione fornita da chi chiede il mutuo, anche sulla sua affidabilità creditizia. I risultati di questa analisi sono fondamentali per la concessione del mutuo. Le spese sostenute dalle banche per l'istruttoria sono in genere a



Le parole da conoscere

carico del cliente. Nell'istruttoria la banca valuta:

- a)** le eventuali garanzie aggiuntive necessarie per erogare finanziamenti fino al 100% del valore dell'immobile o per concedere mutui a persone con affidabilità creditizia non buona;
- b)** la compatibilità tra capacità di rimborso del cliente e piano di ammortamento (le rate del mutuo in genere non devono superare il 30-35% dello stipendio del richiedente);
- c)** la compatibilità tra valore dell'immobile e importo da finanziare con il mutuo (i mutui sono concessi fino a un valore massimo pari al 75%-80% del valore dell'immobile);
- d)** il valore dell'immobile da acquistare e su cui verrà iscritta l'ipoteca. La valutazione è fatta da un tecnico di fiducia della banca e il costo è a carico di chi chiede il mutuo.

MODULO ESIS. Acronimo di *European standard information sheet*. È un modulo standardizzato e personalizzato dove ci sono le stesse informazioni per tutti gli operatori. È personalizzato, perché si riferisce allo specifico mutuo richiesto (quindi con il tasso, la durata e l'importo prescelto dal cliente) e riporta tutte le informazioni economiche e giuridiche sul prodotto (compreso il piano di ammor-

tamento) e soprattutto l'IsC (indicatore sintetico di costo), calcolato oltre che con gli interessi anche con tutte le spese che gravano sul finanziamento. Le banche si sono impegnate a consegnare questo modulo quando il cliente chiede informazioni sui mutui. Lo prevede il codice di condotta europeo per il credito ipotecario, un accordo volontario tra le parti (associazioni di consumatori e associazioni creditizie) firmato nel 2002 (per l'Italia ha firmato l'Abi, l'Associazione bancaria italiana).

PEGNO SU TITOLI. È una garanzia reale costituita su strumenti finanziari di cui si può fare a meno per un certo periodo di tempo. Anche in questo caso, se il mutuatario non paga il suo debito, la banca ha diritto di rifarsi sui titoli avuti in pegno.

PERIZIA. È la visione e valutazione dell'immobile su cui sarà iscritta l'ipoteca da parte di un perito che può essere scelto dal mutuatario o dalla banca. La banca deve verificare il valore dell'immobile per cui viene chiesto il mutuo, anche perché in genere può essere erogato per un valore non superiore all'80% del valore dell'immobile. La perizia ha un costo di circa 200-250 euro. Alcune banche, soprattutto se l'importo da prestare non ha valori elevati (non su-



Le parole da conoscere

periori a 100.000 euro), sostituiscono la perizia da parte del tecnico con un'autoperizia da parte di chi chiede il mutuo, in pratica un'autocertificazione sul valore dell'immobile.

PIANO DI AMMORTAMENTO. Rappresenta in maniera dettagliata i pagamenti periodici che chi ha chiesto il mutuo dovrà fare alla banca per ripagare il suo debito. Riporta in dettaglio, oltre che la rata, anche la quota interessi, la quota capitale (pari alla rata meno gli interessi) e il capitale residuo che rappresenta il capitale finanziato meno tutte le quote capitali finora pagate.

PRIMA CASA. Si intende l'abitazione, comprese le sue pertinenze, avente le caratteristiche indicate dalla legge e cioè deve trattarsi di un'abitazione non di lusso, ubicata nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce la propria residenza (dichiarandolo nell'atto di acquisto) entro un anno dall'acquisto o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività o, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. Se l'acquirente è cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile può essere acquisito come prima casa sul territorio italiano.

TAN, tasso annuo nominale. È il tasso di interesse utilizzato per determinare la rata del mutuo. Non è però esaustivo del costo di mutuo. Per conoscere il vero costo del mutuo occorre individuare l'Isc che comprende anche le spese del finanziamento.

TASSO D'INGRESSO. È quello applicato nei primi mesi di vita del mutuo, poi è sostituito dal tasso a regime normalmente più alto. Per individuare il costo effettivo del finanziamento (e quindi l'Isc) bisogna considerare il tasso a regime.

TASSO FISSO. È un tasso di interesse fissato al momento della stipula del mutuo che non cambia per tutta la durata del finanziamento. Ci si salvaguarda così dagli aumenti dei tassi di interesse; d'altra parte, però, non si beneficia delle riduzioni dei tassi. È definito al momento della firma del contratto di mutuo in base al valore dell'Eurirs (tasso interbancario di riferimento, che è la media ponderata delle quotazioni alle quali le banche della Ue realizzano l'interest rate swap - attraverso uno strumento finanziario derivato) più uno spread previsto nel contratto.

TASSO MISTO. Permette al mutuatario di cambiare una o più volte nel corso del contratto e a scadenze



Le parole da conoscere

prestabilite la modalità di calcolo degli interessi (da fisso a variabile o viceversa). Si parla anche di mutui rinegoziabili a scadenze prestabilite. Il tasso è determinato alle scadenze prestabilite aggiungendo lo spread al parametro di riferimento (Eurirs o Euribor) stabilito al momento sul mercato.

TASSO VARIABILE. È un tasso ricalcolato periodicamente (in genere con la stessa periodicità della rata del mutuo) aggiungendo all'Euribor, individuato dal mercato monetario, uno spread deciso dalla banca.

TASSO VARIABILE A RATA COSTANTE. È un mutuo a tasso variabile, parametrato all'Euribor (il tasso a cui le banche si fanno prestiti) più uno spread (il guadagno della banca), che mantiene per tutta la sua durata una rata sempre uguale. La durata del mutuo è variabile fino a un limite massimo superato il quale viene fatta pagare al mutuatario una rata finale che tenga conto degli interessi ancora dovuti per la crescita del tasso variabile. In pratica, i maggiori interessi dovuti alla crescita dell'Euribor anziché far aumentare la rata incidono sulla durata del finanziamento.

TASSO VARIABILE CON TETTO MASSIMO O CAP. È un mutuo a tasso variabile parametrato all'Euribor più uno spread, in cui, però, il tasso non può superare un certo valore massimo fissato nel contratto. Anche in questo caso il mutuo è variabile e la rata aumenta all'aumentare del tasso, ma non può salire oltre una certa somma; la durata può essere anche in questo caso variabile ed è prevista una rata finale.

TUB, Testo unico in materia bancaria e creditizia. È il decreto legislativo n. 385 del 1993 che raggruppa la maggior parte della normativa in materia bancaria e creditizia.

ROGITO. È l'atto di trasferimento della proprietà di un bene. Nel caso specifico, dunque, l'atto di acquisto dell'immobile per cui è stato stipulato il mutuo.

SPREAD. È il guadagno della banca: si tratta di una percentuale decisa contrattualmente dall'intermediario (banca o finanziaria) che, insieme al parametro di riferimento (per esempio, l'Euribor), costituisce il tasso del mutuo.



EURILIA, L'ESPERTA DA SEGUIRE



Più informati meno spennati



➔ Eurilia, la nostra guida ai servizi finanziari

- [Come muoversi nel mondo dei mutui?](#)
- Farsi valere: le lettere tipo
- Trasferimento mutui: l'ombudsman condanna la banca a rimborsare un nostro socio

Dall'home page, basta seguire [Eurilia](#) per individuare la rata giusta in base al vostro reddito e al capitale di cui avete bisogno. Una volta individuate le voci principali del finanziamento potete verificare quanto vi costa. Non solo. Eurilia vi aiuta ad affrontare la banca per indurla a rinegoziare il vostro mutuo a condizioni più favorevoli. Se non siete soddisfatti, non vi resta che cambiare banca trasferendo il vostro mutuo o sostituendolo con uno nuovo.



Il mondo dei mutui non è affatto meraviglioso come quello di Alice, per questo Altroconsumo ha ingaggiato Eurilia, una signora oculata (attenta all'euro, come suggerisce il nome) per aiutarvi a non essere spennati dalle banche.

Eurilia vi aspetta nell'home page del sito di Altroconsumo (www.altroconsumo.it) per darvi tutti gli strumenti per capire quale mutuo potete permettervi oppure se vi conviene cambiare per ridurre la rata.

Con Eurilia al vostro fianco potete affrontare le banche con il piglio del consumatore informato e far valere i vostri diritti.

TUTTI I SERVIZI ONLINE

Sul sito di Altroconsumo, www.altroconsumo.it, sono disponibili i fogli di calcolo per scegliere il mutuo più conveniente oppure per risparmiare cambiando il mutuo attuale.

FOGLI DI CALCOLO

[Quanto ti costa il mutuo?](#)

[Che mutuo puoi permetterti?](#)

[Tasso indicizzato: la rata calcolata dalla banca è corretta?](#)

[Ti conviene cambiare mutuo?](#)

[Dall'home page](#) ⇨ [sezione Soldi](#) ⇨ [Banca e credito](#) ⇨ [Mutui](#) ⇨ [Servizi online](#)

[Estinzione anticipata del mutuo](#)

Nel caso di estinzione totale del mutuo si versa alla banca tutto il capitale residuo. Per calcolare la penale massima applicabile utilizzate il foglio di calcolo.

[Dall'home page](#) ⇨ [sezione Soldi](#) ⇨ [Banca e credito](#) ⇨ [Mutui](#) ⇨ [Diritti del consumatore](#)

MIGLIORI ACQUISTI

[I mutui più convenienti secondo Altroconsumo](#)

Periodicamente Altroconsumo individua sul mercato i mutui più convenienti per diverse durate (per il tasso fisso e per il variabile) e profili di mutuatario.

[Dall'home page](#) ⇨ [sezione Soldi](#) ⇨ [Banca e credito](#) ⇨ [Mutui](#) ⇨ [Parliamo di...](#)

LETTERE TIPO

[Trasferire il mutuo con la surrogazione dell'ipoteca](#)

Sul sito di Altroconsumo trovate il documento da utilizzare per fare la surrogazione.

[Rinegoziare la penale per l'estinzione anticipata del mutuo](#)

Per chiedere alla banca di rinegoziare la penale potete usare l'apposito modulo.

[Cancellazione automatica dell'ipoteca](#)

Per i mutui già estinti, per poter usufruire della cancellazione automatica dell'ipoteca, bisogna fare un'esplicita richiesta alla banca: potete usare la lettera-tipo di Altroconsumo.

[Dall'home page](#) ⇨ [sezione Soldi](#) ⇨ [Banca e credito](#) ⇨ [Mutui](#) ⇨ [Lettere tipo](#)

EURILIA, L'ESPERTA DA SEGUIRE

Per affrontare le banche con il piglio del consumatore informato, seguite [Eurilia](#).