

Polizze sui mutui Coprono contro ciò che potrebbe impedire di pagare la rata, da perdita lavoro a morte. Ma occhio alle clausole

Il COSTO della SICUREZZA

di Oscar Bodini

La miscela composta da tassi in crescita, salari stabili e oggettiva difficoltà di accesso al credito rischia di diventare esplosiva. Poco protetti da un lavoro precario o magari poco remunerativo e alle prese con rate del mutuo che lievitano di mese in mese (circa il 90% dei finanziamenti ipotecari è oggi a tasso variabile) e con interessi passivi che crescono di pari passo, molti mutuatari italiani cominciano a rimpiangere di non aver sottoscritto a suo tempo, contestualmente al mutuo, una copertura assicurativa che li tutelasse dai principali imprevisti che la vita può riservare. E avrebbero fatto bene. Secondo Adusbef, una delle principali associazioni che in Italia tutelano i consumatori, le famiglie in difficoltà con il pagamento della rata del mutuo (e pertanto a rischio pignoramento

della casa) rasenterebbero ormai i 2 milioni. Un'indagine condotta da Genworth Financial rivela inoltre che la perdita dell'occupazione rimane lo spauracchio principale per chi ha un finanziamento da ripianare. E non è ancora tutto.

Il mutuo fa l'arrocco. Oltre ai mutui immobiliari, negli ultimi anni sono infatti progressivamente cresciuti anche tutti gli altri canali di indebitamento percorribili dalle famiglie: credito al consumo, ricorso a carte revolving e ad ancor più onerose soluzioni legate alla cessione del quinto e del terzo dello

stipendio. Per questo motivo, nel contesto della continua crescita del credito alle famiglie, la gamma di prodotti per la protezione del finanziamento si sta diffondendo rapidamente e sempre più spesso viene percepita come uno strumento necessario per proteggere la proprietà da trasmettere agli eredi.

A ciascuno la giusta protezione. Ma quali sono le principali contromisure che chi ha contratto un mutuo può attuare per cercare di limitare il più possibile spiacevoli sorprese? E che garanzie offrono davvero?

Obbligatoria per tutti è la scoppio-incendio. Quelle proposte dalla banca costano relativamente poco e il motivo è evidente: vengono pagate in un'unica soluzione e il capitale assicurato (pari al montante) decresce nel tempo. A ciò si aggiunge che le coperture sono ridotte all'osso e coprono solo gli eventi più gravi per il valore dell'immobile, oltre che statisticamente rari. Qualche banca la spalma nella rata mensile, il che costa non più di una manciata di euro.

«Esistono poi altre due macrocategorie di polizze che è possibile accendere», spiega Giuseppe Piano Mortari, direttore operativo di Assofin, l'associazione italiana del credito al consumo e immobiliare. La prima è rappresentata dalle cosiddette coperture mortgage insurance. Si tratta di piani assicura-

tivi studiati per venire in aiuto dei sempre più nu-

merosi mutuatari in procinto di comprare casa pur non disponendo di un anticipo contante sufficiente per la banca (tipicamente il 20% della stima peritale dell'immobile), cioè i famosi mutui al 100%. A questo punto, per non perdere il cliente e nello stesso tempo per tutelarsi e ridurre l'impatto dell'esposizione al rischio, la banca può chiedere ad apposite strutture di riassicurazione (spesso banche a loro volta) di costruire una copertura assicurativa sul finanziamento che sono in procinto di erogare. Insomma, un'assicurazione per la banca qualora il cliente chiedesse più dell'80% del valore dell'immobile concesso di norma. Attraverso questo sistema, il mutuatario può così versare un minor anticipo, mentre la banca è tutelata contro eventuali insolvenze: è infatti la società di assicurazione a liquidare l'ammontare delle rate non pagate. Di contro, il costo della polizza viene spalmato nel montante da restituire alla banca e comporta generalmente un appesantimento di una decina di euro nella rata mensile da corrispondere. Gli esperti del settore consigliano tuttavia di sondare la disponibilità della banca a trattare in merito. Il minor rischio che l'istituto di credito si sobbarca si può infatti tradurre in uno sconto per la clientela. Ci sono persino alcuni istituti, co-

me per esempio la Novara, che si accollano l'intero ammontare della protezione offerta.

Una corazza attorno al mutuo. La categoria di coperture che più di ogni altra sta prendendo piede è tuttavia rappresentata dalle polizze a protezione globale, che tutelano il mutuatario da caso morte, infortunio e perdita temporanea dell'impiego. Grandi banche come Unicredit (attraverso Allianz) e Ubi se ne sono già ampiamente dotate e al-

tre si stanno attrezzando con prodotti analoghi alla clientela. Che mostra di apprezzare. «Circa il 60% delle pratiche di mutuo stipulate dalla nostra compagnia viene oggi abbinato a una copertura assicurativa di questo tipo», conferma Riccardo Maccabruni, direttore commerciale di Banca Ucb- gruppo Bnp Paribas. La società si avvale della collaborazione di Cardif, altra costola del gruppo, per proporre la polizza assicurativa Formula Tandem abbinata ai mutui. Su un prestito di 200 mila euro, il cliente paga un premio mensile di 30 euro, prelevati assieme alla rata del mutuo. In cambio, ottiene una copertura per decesso in seguito a infortunio, per invalidità totale o parziale, perdita d'impiego (per i primi sette anni dalla stipula) e coperture per ricoveri ospedalieri a seguito di incidenti.

Sessanta su 100 sono anche i mutuatari di Assirex (gruppo Ubh) che hanno scelto di tutelarsi con una copertura ad hoc. «Proponiamo Mutuo Protetto di Ras Allianz, che copre da invalidità permanente, inabilità temporanea e perdita del lavoro», spiega l'amministratore delegato Roberto Airaghi. La formula plus aggiunge anche il caso morte a premio unico che, nel caso di un 36enne, costa circa 6.700 euro e corrisponde a 18 euro al mese da scontare sulla rata di un piano trentennale.

Tra polizza scoppio-incendio (che copre in questo caso anche eventi meteorologici e socio-politici) e Mutuo Protetto in modalità base, per un piano d'ammortamento trentennale da 100 mila euro, l'incidenza sulla rata mensile è di circa 8 euro.

«Inoltre, grazie a un accordo con Mondial Assistance, offriamo anche una garanzia sulle utenze domestiche che, in caso di perdita del lavoro, rimborsa fino a 1.000 euro di bollette per un anno», sottolinea Airaghi.

Costa 150 euro, stesso importo che serve per ottenere la garanzia assistenza, vale a dire fabbro, idraulico o vetraio a domicilio, con tre ore di mano d'opera pagate dalla polizza, senza alcuna franchigia applicata.

La domanda va a gonfie vele. La raccolta premi di Assirex ha fatto segnare una crescita del 170% negli ultimi 12 mesi e i trend futuri sono altrettanto positivi. «Abbiamo registrato una crescita in doppia cifra rispetto allo scorso anno, grazie al fatto che i mutuatari hanno capito che si tratta sempre meno di formule assicurative e sempre più di vera e propria pianificazione personale», conferma Pasquale Spani, responsabile del settore payment protection insurance di Genworth Financial Italia. La compagnia statunitense serve oltre 1,5 milioni di famiglie italiane. «Possono scegliere tra una copertura eventi definitivi, che tutela da caso morte e invalidità permanente, e una protezione per eventi temporanei, come disoccupazione (in genere vengono coperte fino a sei-otto rate del mutuo), ospitalizzazione o invalidità temporanea», prosegue Spani.

Banca Woolwich si è invece affidata a Vittoria Assicurazioni ed Helvetia. La prima provvede a strutturare una polizza (Mutuo Azzurro) che si attiva in caso di morte dell'assicurato e che tutela la famiglia, saldando il credito residuo che la banca vanta nei confronti del singolo mutuatario al momento del decesso. Attraverso Helvetia viene invece offerta una protezione della rata (Rimborso Protetto) che tutela dall'inabilità temporanea totale, dal ricovero ospedaliero (per lavoratori autonomi e dipendenti pubblici) e dalla perdita del posto di lavoro (per lavoratori dipendenti).

Per quanto riguarda i costi, il premio

da corrispondere dipende da un insieme di fattori come età e stato di salute del richiedente (fa testo l'anamnesi medica autodichiarata e, quando richiesto, un'apposita visita da sostenere), sesso, massimale assicurato e durata. Il range oscilla comunque da 60-70 euro al mese fino a qualche centinaio di euro.

Quando la coperta è tarmata. Spesso c'è un rovescio della medaglia, il più delle volte accuratamente celato in clausole contrattuali scritte con caratteri di dimensione poco leggibile, che consigliano molta attenzione. Qualche esempio? Non di rado, le polizze sulla tutela del posto di lavoro sono poco interessanti, sia per le franchigie salate che impongono sia per i limiti temporali in cui assicurano il rimborso. Nel primo caso, spesso la copertura offerta è pari alla prima rata del mutuo, maggiorata di uno spread (in genere 20%). Una soluzione interessante per chi ha contratto un mutuo a tasso fisso, ma probabilmente insufficiente a chi ha scelto il tasso variabile e negli ultimi due anni ha visto crescere l'importo della rata ben oltre il differenziale riconosciuto dalla copertura. Nel secondo caso, spesso la copertura si limita ai primi due-tre anni dal momento della sottoscrizione e tutela solo per quattro-cinque mesi.

Attenzione poi alle compagnie che propongono coperture a premio unico intestando le polizze a proprio nome con costo a debito del mutuatario: poiché il contraente è l'unico che può richiedere un cambio di condizioni della polizza, chi vende casa o cambia banca sfruttando la nuova portabilità del mutuo perde per intero il premio unico versato e non ha diritto ad alcun rimborso. Se invece è il mutuatario ad accollarsi la titolarità della polizza, quando decide di estinguere il mutuo anticipatamente ha diritto al rimborso di quanto versato (al netto delle rate già versate).

Infine, se hanno un importo elevato, le coperture premio unico non consentono di sfruttare per intero la detraibilità fiscale prevista: il limite di detra-

zione ammonta infatti a 1.291 euro e permette di recuperare il 19%. (riproduzione riservata)

LE PAURE DI ACCENDERE UN MUTUO

Eventi più temuti ai fini della capacità di rimborso delle rate, in %

◆ Perdita di impiego	62
◆ Malattia grave	47
◆ Inabilità al lavoro	36
◆ Decesso	27
◆ Altro	22

Fonte: Genworth Financial

COME FUNZIONA LA MORTGAGE INSURANCE

Prezzi in euro

◆ Prezzo immobile	200.000
◆ Anticipo mutuatario	20.000
◆ Mutuo erogato	180.000
◆ Copertura assicurativa	20.000
◆ Rischio della banca (con copertura)	180.000
◆ Rischio della banca (senza copertura)	160.000

Fonte: Genworth Financial



Pasquale Spani

Roberto Airaghi

Riccardo Maccabruni

