

L'ACQUISTO DELLA CASA

Rientra l'emergenza mutui grazie alla discesa dei tassi

Ecco le numerose possibilità offerte a chi sottoscrive un prestito
Chi ha scelto il «variabile» è meglio che attenda prima di cambiare

Diego Luigi Marin

Con i tassi in costante e repentino ribasso, l'emergenza del caro-mutui sembra ormai rientrata: da un lato una congiuntura economica che continua a spingere le Banche centrali a tagliare il costo del denaro, dall'altro le misure legislative dell'ultimo biennio per limitare l'impatto sulle famiglie causato dai mutui con rate a tasso variabile sempre più pesanti, che ancora a ottobre registravano una crescita a livelli di picco dei saggi applicati. Poi, a dicembre, la sforbiciata della Bce al tasso di riferimento e la nuova riduzione di giovedì scorso al 2%, il minimo nella storia della Bce, livello mantenuto tra il 2003 e la fine del 2005. Per non parlare della rapida discesa dei saggi interbancari: i valori aggiornati vedono l'Euribor (tasso chiave a cui vengono effettuati i prestiti sul mercato interbancario) a tre mesi scendere al 2,453% dopo il 2,51% di giovedì, ai minimi dal dicembre 2005. Nel frattempo gli interventi a favore dei debitori si sono susseguiti con effetti positivi, perlomeno tranquillizzanti:

dalla rinegoziazione dei prestiti alla surroga (resa possibile dalla cosiddetta «portabilità» del mutuo da una banca all'altra senza pagare penali) in virtù del Dl Bersani 7/2007, dalla convenzione tra il ministero dell'Economia e l'Abi sottoscritta a maggio e sfruttata da 50mila famiglie per rinegoziare la rata al valore medio dei tassi del 2006, alla norma anticrisi inserita nel decreto legge 185/2008 per cui lo Stato si assume quest'anno l'impegno a pagare gli interessi contrattuali oltre la soglia del 4% (Euribor più spread) per i finanziamenti a tasso variabile accesi entro il 31 ottobre scorso per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della prima casa.

Altro aiuto a chi sottoscrive o sostituisce un mutuo, la possibilità, in base alla medesima disposizione legislativa, di ottenere un finanziamento a costi analoghi indicizzato al tasso della Bce e non al ben più volatile Euribor. Inoltre, per quanti hanno difficoltà a saldare le rate del mutuo esiste l'opportunità estrema di cedere l'immobile all'Istituto autonomo case popolari (Iacp), che ne diviene proprietario e al quale si corrisponderà un cano-

ne di affitto agevolato, mantenendo comunque la facoltà di riacquisto. In uno scenario tutto in divenire, per le molte fami-

glie che non hanno ancora deciso cosa fare per risparmiare sulle rate del mutuo, il suggerimen-

to è di considerare ogni opportunità, anche in prospettiva, prima di muoversi nei confronti della propria banca per ottenere una proposta più favorevole, al di là del riallineamento agli indi-

ci previsto da contratto. Se il prestito è a tasso fisso, si può subito puntare a una surroga, mentre per i finanziamenti a tasso variabile è meglio attendere ancora un po' prima di cambiare: «A breve saranno pubblicate alcune circolari esplicative sulle norme anticrisi già in vigore - dice Michele Bacco, specialista per l'area credito del centro studi Sintesi - e nel corso dell'anno sono previsti ulteriori tagli dei tassi di riferimento, che potrebbero scendere al di sotto del 2%». I risparmi previsti alla fine del 2009 per i mutuatari a tasso variabile si pre-

sentano consistenti: «All'inizio 2006, quando il saggio Bce era

fissato al 2,25%, il mercato pro-

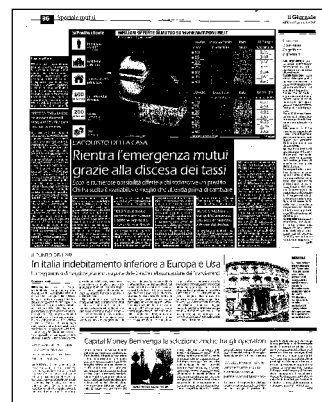
poneva tassi contrattuali medi variabili e fissi rispettivamente al 3,85% e 4,97%. Potendo tornare ai livelli di allora l'esborso annuo si riduce di circa 2mila euro. Un esempio concreto è dato dal mutuo acceso nel settembre del 2005 per un ammontare di 150mila euro da restituire in 30 anni, al tasso variabile del 4,17%. La rata mensile iniziale corrispondeva a 730 euro, saliti nell'agosto dello scorso anno a 928: la differenza di 198 euro per 12 mesi equivale a 2.376 euro. Pressoché analoga la situazione relativa a un mutuo da 120mila euro da rimborsare in 25 anni con rate di 644 euro al mese, lievitate a 795 euro nell'estate 2008: il ritorno alle condizioni iniziali significa scomputare circa 1.800 euro all'anno.

«Il consiglio - riprende Bacco - è di contattare altre banche, in vista della scadenza tecnica più vicina per il riallineamento contrattuale dei tassi, richiedendo una surroga a condizioni migliori e facendo attenzione alle clausole del mutuo che intervengono nel calcolo del montante; ottenuta la proposta alternativa, si può intraprendere la strada della rinegoziazione».

ANCORA TAGLI La Bce ha appena ridotto il saggio al 2%. Giù pure l'Euribor a tre mesi

FISSO Si può subito puntare a una surroga L'opzione Iacp se ci si trova in forte difficoltà

MENO STRESS Dare tranquillità attraverso una serie di interventi a favore dei debitori



↳ **Profilo cliente**



Impiegato
35 anni



Residente
a Milano



mutuo acquisto
prima casa

100
mila euro

importo mutuo
richiesto

200
mila euro

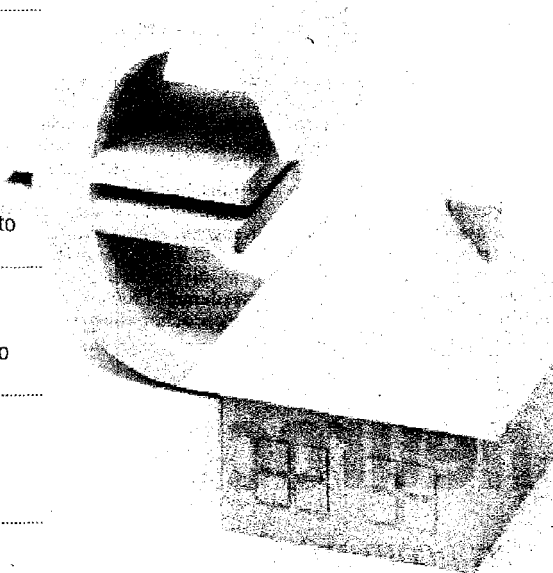
valore
immobile



rata
mensile

MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO SU WWW.MUTUIONLINE.IT

Rilevazione del 7 gennaio 2009



DURATA in anni	Tasso variabile in percentuale	Rata in euro	ISC (Taeg*) in percentuale
■ 10		1888	3,51
■ 15		1818	3,47
■ 20		1748	3,46
■ 25		1678	3,55
■ 30		1608	3,54
■ 35		1538	3,61
■ 40		1468	3,61

DURATA in anni	Tasso fisso in percentuale	Rata in euro	ISC (Taeg*) in percentuale
■ 10		1815	4,77
■ 15		1779	4,97
■ 20		1645	4,91
■ 25		1556	4,67
■ 30		1507	4,66
■ 35		1479	4,79
■ 40		1498	5,45

Fonte: Osservatorio MutuiOnline

*tasso annuo effettivo globale

ORNL/ANSA.IT