

Accordo Abi-Tesoro. Opzione utile per i mutui più recenti

Convenienza legata al reddito

Strada obbligata per chi fatica a effettuare le rate mensili

Maximilian Cellino

☛ Ridurre la rata del mutuo a tasso variabile ricorrendo alla Convenzione Abi-Governo o continuare a pagare lo stesso importo? Se lo stanno chiedendo molte famiglie italiane che al ritorno dalle vacanze hanno trovato nella cassetta delle lettere la proposta di rinegoziazione inviata dalla banca. Sulla bilancia, ogni mutuatario dovrà contrapporre il beneficio immediato di un abbassamento dell'esborso mensile (o trimestrale) al rischio di allungamento della durata originaria e aumento dell'onere complessivo del finanziamento.

In base ai termini dell'accordo, infatti, la differenza fra la rata calcolata secondo il vecchio

piano di ammortamento e quella rinegoziata confluirà a partire dal 2009 su un conto di finanziamento accessorio regolato al tasso Irs a 10 anni (attualmente il 4,76%) aumentabile fino allo 0,5 per cento. La scelta ruota attorno a una serie di fattori soggettivi, fra i quali quelli più importanti sono la situazione finanziaria della famiglia e la durata residua del mutuo contratto, ed è tutt'altro che semplice.

Proprio per questo Il Sole 24 Ore ha elaborato quattro differenti simulazioni, casi concreti che possono avvicinarsi alla situazione di ogni singolo risparmiatore e orientarlo alla decisione. Ragionando in termini generali - come si può osservare nella tabella a fianco - la possibilità di abbassare la rata è elevata per i mutui contratti di recente e scende notevolmente per i prestiti più datati: si va da una riduzione del 15,7% del quarto esempio (finanziamento acceso nel 2006) al 5,3% del primo caso (2000). Un esempio, quest'ultimo, sintomatico di come la Convenzione sia in fondo poco utile per tutti quei mutui

che hanno raggiunto o superato la metà del piano di rimborso.

Il rischio, in generale, è poi quello del maggior onere complessivo e dell'allungamento del prestito a cui si va incontro, un effetto negativo che cresce per i mutui recenti e con il piano di ammortamento più lungo. Ipotizzando un andamento dei tassi futuri che ripeta gli alti e bassi visti in questi ultimi tre anni, il prestito da 80mila euro a 15 anni contratto nel 2000 risulterà infatti più costoso di soli 151 euro rispetto all'originale e si allunga di due mesi. Chi invece ha sottoscritto nel 2006 un mutuo da 130mila euro a 25 anni e volesse avvalersi della Convenzione subirà un aggravio aggiuntivo di ben 21.458 euro (4,5% in più del mutuo di partenza) e dovrà continuare a versare le rate per 32 mesi oltre la scadenza originaria.

In questi casi sarà presumibilmente la situazione finanziaria della famiglia a far pendere da una delle due parti l'ago della bilancia. Per chi trova difficoltà nell'onorare i pagamenti mensili,

la rinegoziazione potrebbe essere l'unica alternativa possibile, come dimostrano gli ultimi due esempi. Nel caso del dipendente con coniuge a carico che ha acceso nel 2004 un mutuo ventennale da 120mila euro, il rapporto fra il valore della rata attuale (855 euro) e il reddito disponibile (2mila euro) risulta ben oltre la soglia del 30% individuata dalle banche per distinguere le situazioni a rischio: ridurla di 100 euro sarebbe quindi particolarmente utile, anche a costo di rendere il mutuo più costoso alla lunga.

Lo stesso discorso vale, a maggior ragione, per il lavoratore single che ha contratto un mutuo da 130mila euro a 25 anni nel gennaio 2006; che dalla diminuzione dei pagamenti da 828 a 698 euro potrebbe trarre una significativa boccata d'ossigeno. Chi non incontra ancora difficoltà nel far fronte alla rata - è il caso dei primi due esempi, dove il rapporto rata/reddito disponibile resta sotto il 30% - potrebbe invece trovare più conveniente le vie della rinegoziazione, surroga e sostituzione rilanciate a suo tempo dal decreto Bersani.

SU INTERNET



GLI ISTITUTI CHE ADERISCONO

Sul sito internet del Sole 24 Ore uno speciale dedicato alla rinegoziazione dei mutui, con un sistema di calcolo per capire se l'operazione conviene, quali sono le alternative che il nostro ordinamento consente e la lista che viene aggiornata quotidianamente delle banche che aderiscono alla convenzione stipulata tra l'Abi e il Governo sulla base del decreto legge 93/08

ESEMPIO 1

- **Il caso:** coppia di lavoratori dipendenti con 2 figli fiscalmente a carico
- **La situazione:** reddito disponibile mensile di 3.000 euro

Oggetto	Mutuo originario	Mutuo con convenzione	Differenza euro
Importo finanziamento	80.000		
Tasso (variabile)	Euribor 3 mesi + spread 2%		
Durata iniziale	15 anni		
Data contratto	Gennaio 2000		
Capitale residuo oggi	41.629		
Rata mensile iniziale	647		
Rata mensile attuale	679	643	-36
Montante complessivo (A)	117.170	116.436	
Residuo da pagare (B)		885	
Totale (A + B)	117.170	117.321	151
Allungamento del mutuo		2 mesi	

ESEMPIO 2

- **Il caso:** lavoratore autonomo con coniuge e 1 figlio fiscalmente a carico
- **La situazione:** reddito netto disponibile mensile di 2.700 euro

Mutuo originario	Mutuo con convenzione	Differenza euro
100.000		
Euribor a 3 mesi + spread 1,5%		
20 anni		
Giugno 2002		
77.806		
658		
713	638	-75
156.820	152.778	
	5.830	
156.820	158.608	1.788
	9 mesi	

ESEMPIO 3

- **Il caso:** lavoratore dipendente con coniuge fiscalmente a carico
- **La situazione:** reddito netto disponibile mensile di 2.000 euro

Oggetto	Mutuo originario	Mutuo con convenzione	Differenza euro
Importo finanziamento	120.000		
Tasso (variabile)	Euribor 3 mesi + spread 1,3%		
Durata iniziale	20 anni		
Data contratto	Marzo 2004		
Capitale residuo oggi	101.527		
Rata mensile iniziale	685		
Rata mensile attuale	855	775	-100
Montante complessivo (A)	187.504	181.444	
Residuo da pagare (B)		9.228	
Totale (A + B)	187.504	190.672	3.168
Allungamento del mutuo		14 mesi	

Fonte: Elaborazione Il Sole 24 Ore sulla base dell'accordo Abi-Governo

ESEMPIO 4

- **Il caso:** lavoratore dipendente singolo
- **La situazione:** reddito netto disponibile mensile di 1.800 euro

Mutuo originario	Mutuo con convenzione	Differenza euro
130.000		
Euribor a 3 mesi + spread 1%		
25 anni		
Gennaio 2006		
122.467		
652		
828	698	-130
223.218	211.803	
	21.458	
223.218	233.261	10.043
	32 mesi	

