

ASSEDIATI DAL MARKETING

# Labirinto mutui Ecco la bussola

**A** voler essere nazionalpopolari a tutti i costi verrebbe da dire che anche per i mutui non esistono più le mezze stagioni: se un anno fa i risparmiatori erano strozzati dalle rate gonfiate dall'Euribor impazzito, oggi chi si appresta a chiedere un finanziamento a tasso variabile può approfittare di condizioni mai viste, forse irripetibili.

Ma quando si ha a che fare con mercati capricciosi quanto lo sono le condizioni meteorologiche, capita che il rischio di prendersi sonori rovesci sia giusto dietro l'angolo. L'avvertimento lanciato la scorsa settimana dalla Banca d'Italia - secondo la quale il 70% degli italiani si affida ormai a prodotti indicizzati - sarà forse scontato ma è ugualmente significativo proprio perché proviene dalla fonte più autorevole.

## Quei fogli (poco) informativi

Inseguendo l'obiettivo di una maggiore trasparenza, Bankitalia chiede agli intermediari di «fornire alla clientela una corretta e sostanziale informazione precontrattuale sui rischi connessi alla stipula di contratti il cui onere finanziario può lievitare significativamente in presenza di aumenti dei tassi di interesse». Si tratta di un invito importante, che le banche dovranno al più presto mettere in pratica, inserendo nei fogli informativi simulazioni simili a quelle che si vedono qui a fianco: soltanto leggendo cifre simili i clienti potrebbero comprendere con maggior chiarezza se un prodotto variabile puro sia sostenibile o se risulti invece un azzardo. Ne guadagnerebbe di certo anche lo Stato, tuttora

**Rata costante  
e formula cap  
i prodotti in voga  
Attenzione alle  
offerte civetta**

impegnato a escogitare complicate (e costose) soluzioni per riparare agli errori di quanti (probabilmente mal consigliati) hanno scelto prodotti indicizzati nel periodo 2003-2005.

## Clausole pericolose

Uscire con l'ombrello, vista l'imprevedibilità del tempo, potrebbe rivelarsi scelta saggia, anche se potenzialmente più costosa. Tradotto nel linguaggio dei mutui, per proteggersi si possono scegliere diverse soluzioni partendo dall'estremo del tasso fisso (in Italia più caro che nel resto d'Europa, come ha rilevato

Bankitalia, ma pur sempre sui minimi storici) per passare a tutte quelle forme ibride proposte in modo sempre più aggressivo delle banche negli ultimi tempi: variabile con «cap», con opzione di scelta o rata costante.

Scelte, queste, tutte potenzialmente valide, ma che richiedono una lettura se possibile ancora più attenta delle norme contrattuali alla ricerca (e all'eventuale rimozione) di clausole che permettano all'intermediario finanziario di variare, in futuro e sotto determinate ipotesi, quei tassi o quelle condizioni che oggi attirano i clienti (si veda, a tal proposito, gli articoli nella pagina seguente).

## Surroghe a passo di lumaca

«Decidete pure con tranquillità, tanto in futuro potrete sempre cambiare il cavallo in corsa», è l'idea che serpeggia fra gli indecisi. Del resto, con la messa a punto della surroga il trasferimento del mutuo da una banca all'altra è operazione del tut-

to gratuita e automatica.

Questo almeno in teoria, perché le testimonianze che quasi ogni giorno giungono a «Mutui24» mostrano che non sempre il trasloco è operazione semplice e indolore. In parte per l'ancora in gran parte irrisolta questione della portabilità delle polizze legate al mutuo (obbligatorie e non, delle quali si parla in modo approfondito nella pagina seguente), in parte per le complicazioni che continuano a rallentare le operazioni, con il rischio di rendere le condizioni praticate dalle banche entranti non più convenienti per chi chiede il trasferimento.

Nel tentativo di oliare ulteriormente il meccanismo, il decreto «Tremonti Ter» aveva per la verità la scorsa estate stabilito un risarcimento pari all'1% del debito a favore del cliente nel caso la surroga non si perfezionasse entro 30 giorni dalla richiesta, ma la norma risulta tutt'oggi lettera morta. Resta infatti pressoché impossibile stabilire (a meno che le banche non abbiano aderito alla procedura di colloquio elettronico promossa dal consorzio Pattichieri) da quando abbia inizio l'esatta decorrenza dei termini per la messa in mora della banca. Altra legge inapplicata, altro lavoro per il neonato Arbitro bancario finanziario.

**Maximilian Cellino**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CARTOLARIZZATI

## Debitori di serie B

«Gentile signore, il suo mutuo è stato ceduto a...». Lette-  
re come queste le hanno ricevute in molti. Cosa vorrà dire? Semplice, il mutuo è stato cartolarizzato. Non cambia niente, o quasi. E chi ha avuto difficoltà nella surroga lo sa bene. Ora i problemi sembrano superati, ma c'è già una nuova insidia all'orizzonte: la sospensione delle rate per chi ha perso il lavoro che l'Abi proporrà da gennaio. Anche stavolta non sarà facile risolvere il nodo dei cartolarizzati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Online

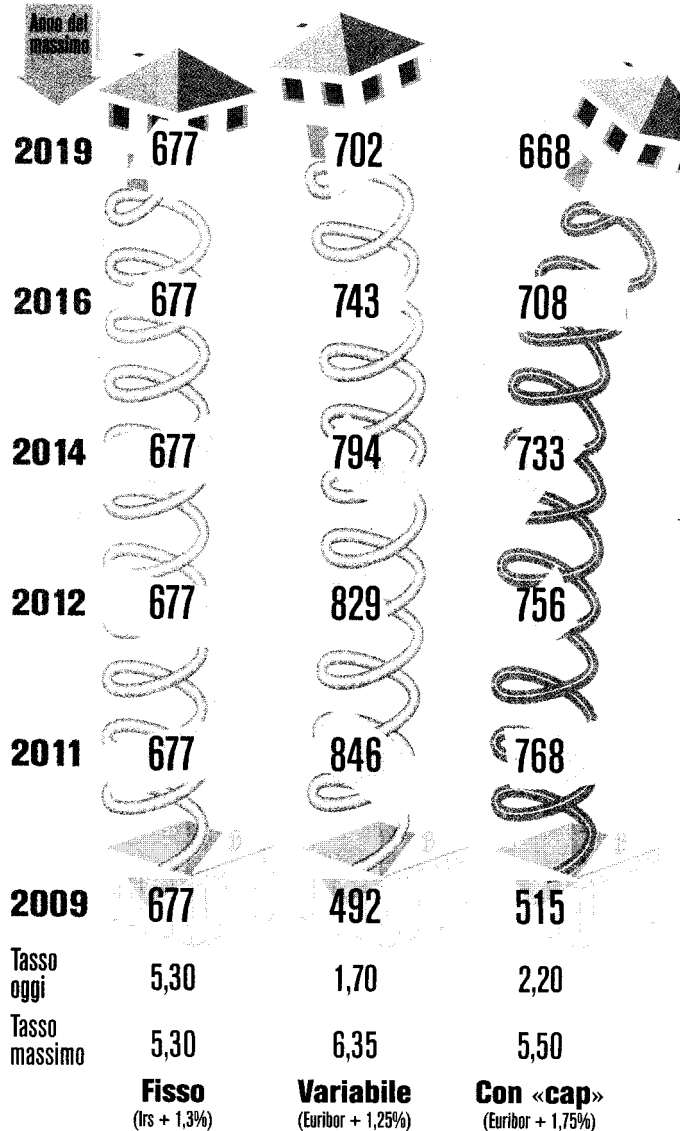
Su Mutui 24 le risposte ai principali dubbi sui finanziamenti per l'abitazione. Inviata i vostri quesiti a



[www.ilssole24ore.com/mutui](http://www.ilssole24ore.com/mutui)

## Come cambia la rata

Mutuo a 20 anni di 100.000 euro. Rata mensile nel caso il tasso Euribor raggiunga i massimi del 2008 (5,09%) fra 2,3,5,7 o 10 anni. Dati in euro

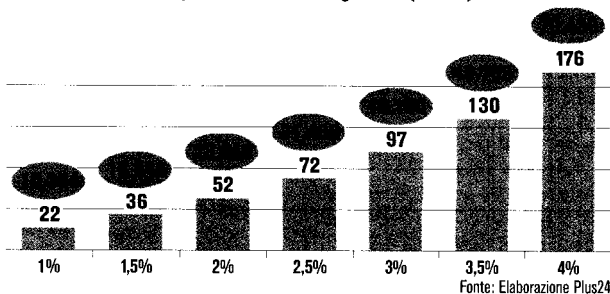


Fonte: elaborazione Plus24

## Tempi allungati

Di quanti mesi aumenta il piano di ammortamento di un mutuo a rata costante nel caso di crescita del tasso Euribor. Finanziamento originario da 100mila euro a 20 anni, tasso Euribor 1 mese + 1,25%, rata mensile 494 euro

● Capitale residuo dopo 20 anni    ■ Allungamento (in mesi)



## Se c'è il «tetto»

La simulazione a fianco mette a confronto gli scenari che si possono verificare nel caso di un futuro ritorno dei tassi di interesse sui massimi del 2008. L'importo della rata mensile varia a seconda del momento in cui si verificherà il picco: più vicino è e più alto sarà anche il valore perché gli interessi vengono calcolati su un debito residuo più elevato.

Nel caso peggiore (nuovo top dell'Euribor fra due anni) la rata del variabile puro aumenterebbe di circa il 70% (da 492 a 846 euro), mentre l'impatto sarebbe decisamente meno pesante se i massimi saranno raggiunti soltanto fra 10 anni (702 euro, +43%).

La versione con «cap» prevede un importo inizialmente più elevato (515 euro), ma una protezione più efficace in caso di rialzi. È interessante ricordare che il tetto riguarda il tasso di interesse applicabile e non la rata, che può raggiungere importi diversi a seconda del momento in cui scatta il limite massimo al tasso.

Nel momento in cui si valuta un mutuo simile occorre fare quindi attenzione alle simulazioni elaborate da chi lo propone: è probabile che ci si limiti a calcolare la rata come se il tetto si applicasse immediatamente (688 euro), ma il fatto che le quote capitale vengano stabilite una volta per tutte in sede di rogito e siano crescenti, fa sì che il valore massimo raggiungibile dalla rata possa essere superiore al valore indicato (nell'esempio, l'importo può variare fra 768 a 668 euro).

## Le insidie della rata costante

Chi si accinge a stipulare un mutuo a rata costante (e durata variabile) deve necessariamente mettere in conto un sensibile allungamento del piano di ammortamento del mutuo. Nel grafico a fianco si ipotizzano i vari scenari per un mutuo da 100mila euro. Come si può vedere, il capitale residuo alla fine degli originari 20 anni cresce in base alle ipotesi sull'andamento futuro del tasso Euribor (negli ultimi 10 anni la media è stata pari allo 3,07%).

Il mutuatario può scegliere se versare tale cifra in un'unica soluzione (avvantaggiandosi magari della riduzione del valore reale causata dall'inflazione) oppure continuare a pagare il mutuo con le stesse modalità. In questo caso l'allungamento può variare da 1 anno e 10 mesi (media 1%) fino a oltre 14 anni (media 5%). Attenzione a quei prodotti che prevedono l'automatico aumento della rata (494 euro nell'esempio) nel caso di potenziale allungamento del piano di ammortamento superiore a 5 anni: l'ipotesi non è poi così remota.

© RIPRODUZIONE RISERVATA