

**Accordo Abi-Tesoro. Fra rinegoziazione e portabilità**

# Mutui variabili, esame su misura

## Determinante la situazione finanziaria sul breve periodo

**Marco Bellinazzo  
Paolo Zucca**

■ Sarà tutt'altro che facile capire qual è la via migliore per superare l'emergenza del caro rate. Per chi negli anni scorsi ha contratto un mutuo a tasso variabile (in ogni caso entro il 28 maggio 2008) attratto dal basso costo del denaro e oggigià trova a fare i conti con la forte ascesa delle rate mensili innescata dalla Bce a partire dal 2005, non sono certo le opzioni a mancare.

Ma il calcolo della convenienza fra i diversi strumenti a disposizione - dalla sostituzione *tout court* alla portabilità introdotta nel 2007 dal cosiddetto decreto Bersani alla rinegoziazione prevista dalla Convenzione Abi-Tesoro sulla scorta del decreto Tremonti (Dl 93 del 2008) - si presenta piuttosto complesso. Il fattore finanziario è soltanto uno degli elementi che i destinatari delle lettere che le banche stanno inviando in questi giorni dovranno tenere in considerazione (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri).

Se, infatti, il meccanismo di scomputo del surplus maturato in seguito alla crescita dei tassi d'interesse può comportare - nella rinegoziazione - il rischio di un sensibile allungamento della durata del mutuo, è anche vero che le banche aderenti alla Convenzione Abi-Tesoro (circa 150) sono "vincolate" a concedere ai clienti la revisione dei termini del rimborso. Viceversa, la sostituzione e la surroga sono affidate alla capacità del singolo mu-

tuatario di ri-contrattare con la banca - nella seconda ipotesi con quella subentrante - condizioni migliorative. Una trattativa che può rivelarsi impervia, vuoi per una legittima e contraria volontà dell'istituto di credito, vuoi per la messa in atto di pratiche commerciali avverse da parte del mondo bancario.

### La multa dell'Antitrust

Appena all'inizio di agosto, l'Antitrust ha condannato 23 banche al pagamento di una multa complessiva di oltre 9,5 milioni proprio per la realizzazione di pratiche scorrette ai danni dei mutuatari dirette a impedire, o comunque a ostacolare, la portabilità gratuita dei mutui. L'Authority guidata da Antonio Catricalà ha scoperto, per esempio, che alcune banche hanno proposto alla clientela, al posto della surroga, la più costosa sostituzione ovve-

ro che la concessione della portabilità del mutuo, si accompagnava a spese e oneri non previsti dalla legge.

### Il confronto finanziario

Nella tabella pubblicata a fianco è ipotizzato un confronto, per quattro importi e scadenze, fra le strade alternative della rinegoziazione e della surroga confidando, però, che il cambio di interlocutore non comporti costi aggiuntivi, e cioè che avvenga a costo zero per il cliente.

Sono casi virtuosi, di rispetto integrale della portabilità senza costi promossa dall'ex ministro dello Sviluppo, Pierluigi Bersani. In verità alcune banche mantengono vincoli burocratici e costi che impediscono la reale piena portabilità. La simulazione preparata da «Mutuionline» utilizza uno scenario di tassi costanti e presenta, per chi sceglie la surroga, le migliori condizioni attualmente disponibili sul mercato. Operatori online compresi. Le rate residue in tre casi non coincidono perché si ipotizza che il nuovo contratto con la banca concorrente avvenga su base di scadenze annuali. Nel caso di rate aggiuntive omogenee (terza ipotesi) il vantaggio della surroga è evidente. Il cambio di banca, attraverso la surroga, potrebbe consentire ulteriori risparmi rispetto alla rinegoziazione dei mutui variabili proposta da Abi e Governo.

La rinegoziazione resta, in ogni caso, la più conveniente se la vita residua del contratto è cortissima (primo caso esaminato). E soprattutto se l'esigenza prevalente e immediata è quella di tagliare l'importo del pagamento mensile. Gli interessi aggiuntivi sono minori utilizzando il tasso "congelato" del 2006. Negli altri tre casi la convenienza è per il cambio di banca.

## SU INTERNET



### GLI ISTITUTI CHE ADERISCONO

Sul sito internet del Sole 24 Ore uno speciale sulla rinegoziazione dei mutui, con un sistema di calcolo per capire se l'operazione conviene e, tra l'altro, la lista che viene aggiornata quotidianamente delle banche che aderiscono alla convenzione Abi-Governo

[www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com)

## Il confronto

Effetti della rinegoziazione Abi-Governo e della surroga (portabilità) su diverse ipotesi di mutuo originario

| MUTUO ORIGINARIO   |                    |                        |        |                  |            |  |
|--------------------|--------------------|------------------------|--------|------------------|------------|--|
| Anno di erogazione | Importo originario | Durata iniziale (anni) | Spread | Capitale residuo | Rata media |  |
| ❶ 2001             | 70.000             | 10                     | 1,70   | 25.450           | 797        |  |
| ❷ 2003             | 180.000            | 30                     | 2,00   | 163.222          | 1.083      |  |
| ❸ 2005             | 130.000            | 20                     | 1,50   | 115.908          | 1.005      |  |
| ❹ 2006             | 100.000            | 15                     | 1,30   | 89.981           | 883        |  |

  

| MUTUO CON RINEGOZIAZIONE ABI - GOVERNO |                        |                      | MUTUO CON SURROGA A COSTO ZERO |      |                        |                      |
|--|------------------------|----------------------|--------------------------------|------|------------------------|----------------------|
| Rata                                   | Numero rate aggiuntive | Interessi aggiuntivi | Spread                         | Rata | Numero rate aggiuntive | Interessi aggiuntivi |
| ❶ 752                                  | 3                      | 179                  | 1,00                           | 606  | 12                     | 379                  |
| ❷ 998                                  | 84                     | 57.540               | 0,75                           | 892  | 84                     | 17.540               |
| ❸ 847                                  | 31                     | 14.064               | 0,75                           | 795  | 36                     | 5.772                |
| ❹ 776                                  | 19                     | 5.716                | 1,00                           | 750  | 24                     | 5.040                |

**Mutuo originario:** Euribor 1 mese + spread. **Mutuo rinegoziato:** si considerano applicate le condizioni standard previste dalla convenzione Abi - Governo. **Mutuo di surroga a costo zero:** alle migliori condizioni di mercato rilevate su [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it) il 22/8/2008. Per tutte le alternative di mutuo sono stati ipotizzati tassi costanti ai valori rilevati il 22/8/2008. Fonte: Mutui online

