

LA GUIDA PRATICA PER LA FAMIGLIA

Le regole e le opportunità

DOMANI - I pagamenti

Il piano delle uscite su www.ilssole24ore.com

19

Mutui COME RENDERLI PIÙ «LEGGERI»

La chance della surroga per chi non riesce a rinegoziare la rata

Vito Lops

La novità del 2014, in tema di mutui, è la ripartenza del mercato delle surroghe. Queste rappresentano oggi una fetta importante della quota di mercato dei prestiti ipotecari. Ma di cosa si tratta? Si parla di surroga quando un mutuo viene spostato da una banca in un'altra banca.

Chi ha sottoscritto un mutuo può, tramite la surroga, spostarlo presso un altro istituto che offre condizioni migliori, cambiando tasso e durata (ma non importo residuo). Dal 2007 la surroga è gratuita: con la legge n. 40 sono state abolite le penali di estinzione anticipata (sia parziale che totale) ed è stato precisato che i costi di trasferimento di un mutuo (portabilità) spettano alla banca ma non al cliente. Recentemente l'Abi (Associazione bancaria italiana) ha chiesto una reintroduzione delle pe-

nali, ma al momento invano.

Il mutuatario che intende surrogare per migliorare le condizioni del proprio prestito dovrà sondare se la nuova banca è disposta a concedergli il "mutuo di surroga". In caso affermativo sarà direttamente la nuova banca a contattare la "vecchia" e a spostare il mutuo. Ma l'opzione della surroga non può essere "giocata" più di una volta. Gli istituti di credito sono infatti contrari a concedere prestiti ai cosiddetti surrogatori seriali, quelli cioè che provano a cambiare il mutuo alla stregua di coloro che cambiano gestore telefonico in base alla convenienza del momento. Questo perché, quando una banca acquista un nuovo cliente, sopporta, tra costi amministrativi e spese di copertura finanziaria, un esborso medio di 1.500-2.000 euro. Costi che non ammortizza se dopo pochi mesi



LA PAROLA CHIAVE

Surroga

È l'operazione con cui si sposta il proprio mutuo ipotecario da una banca a un'altra che offre condizioni migliori su tassi e durata. Con il decreto legge 40 del 2007, questa portabilità è stata resa gratuita. Ma gli istituti di credito tendono a limitare la possibilità di surrogare il mutuo a una sola volta. Con la sostituzione invece il cliente può ottenere anche una somma aggiuntiva a costi ridotti

lo stesso cliente sposta tutto altrove. A tal punto che le banche, per scoraggiare il fenomeno, avrebbero creato una sorta di cartello, non concedendo surroghe a chi si presenta in banca con un "mutuo già usato" da rottamare ancora.

Diversa dalla surroga è la sostituzione, che si ha quando si sposta il mutuo ma l'importo del nuovo mutuo è maggiore rispetto al debito residuo del vecchio mutuo. In questo caso occorre un altro atto notarile per la nuova ipoteca da iscrivere. La strada più semplice per migliorare le condizioni del proprio mutuo resta però la rinegoziazione delle condizioni con la propria banca. Ma questa non è obbligatoria a rivedere il contratto. Per questo molti clienti provano a convincerla con il deterrente di poter surrogare il mutuo altrove.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ILLUSTRAZIONE DI ANDREA BOZZO

L'esperto risponde

www.ilssole24ore.com/esperto

SEPARAZIONE

La portabilità non è sempre ammessa tra ex coniugi

Un mutuo per l'acquisto della prima casa, "nato" cointestato ai due coniugi ma che, per effetto della separazione con atto notarile (atto di adempimento solutorio), diventa a carico di una sola persona, può essere oggetto di surroga in base alla legge "Bersani"?

Se a seguito della separazione avvenuta tra i coniugi, l'originario mutuo cointestato è stato ora posto a carico di uno solo dei due, occorrerà verificare se tale variazione sia stata frutto del solo accordo avvenuto innanzi al Tribunale che ha omologato il provvedimento di separazione, oppure se con l'atto notarile sia stato chiaramente concordato anche con la banca che gli impegni assunti dagli originari debitori - a seguito degli accordi avvenuti in sede di separazione - siano ora in capo a uno solo di essi. Nel primo caso sarà difficile che la banca possa aderire a richieste di surroga, se non con la partecipazione di entrambi i coobbligati in quanto - come ha stabilito l'Arbitro bancario finanziario (Collegio di Milano) con la decisione 387 del 18 gennaio 2013 - ove si tratti di "accollo interno", cioè frutto dell'accordo dei soli coniugi, esso non potrà incidere sul rapporto di mutuo. Se all'atto notarile abbia partecipato anche la banca, invece, il mutuo potrà essere oggetto di surrogazione.

LA PRIMA MOSSA

Scegliere il tasso giusto con l'Euribor ai minimi

Angelo Busani

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine: il cliente prende soldi a prestito da una banca e si impegna a restituirli con una rateazione che, in genere, dura da cinque a 30 anni. Il mutuo è «ipotecario» perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile: se il prestito non è restituito, la banca può soddisfare il suo credito facendo vendere coattivamente l'immobile ipotecato e soddisfacciandosi sul prezzo ricavato dall'asta.

Di solito il mutuo si stipula per acquistare, costruire o ristrutturare una casa, ma si può stipulare anche per far fronte a esigenze di liquidità personale (ad esempio, necessità familiari, scolastiche, di salute eccetera).

Le rate sono composte da una quota del capitale da restituire e dagli interessi nel frattempo maturati sulla somma presa a mutuo, che possono essere fissi o variabili.

La durata del mutuo e il tasso degli interessi sono senz'altro gli elementi principali da tener presenti quando si intende stipulare un mutuo. In caso di tasso di interesse fisso, la rata ha un importo sempre uguale. Nel caso di interesse variabile, la rata può avere un importo mutevole nel tempo o sempre uguale: in quest'ultima ipotesi, rimanendo fissa la rata ma variando l'interesse, la durata del mutuo si allunga o si accorcia a seconda dell'andamento dei tassi.

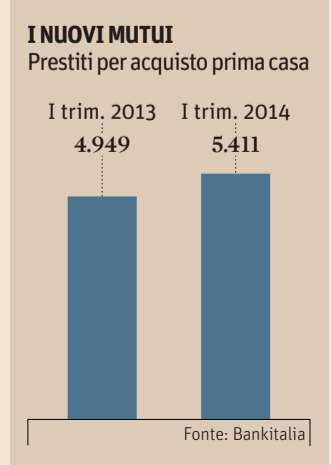
Il tasso degli interessi può essere fisso, quando è convenuto nella stessa misura per tutta la durata del mutuo, oppure variabile, quando è determinato con riferimento all'andamento di un dato parametro del mercato monetario. Posto che il parametro utilizzato per calcolare la variabilità, nella

maggior parte dei casi, è l'Euribor (vale a dire il tasso di interesse che le banche europee praticano per prestarsi denaro l'una con l'altra), il tasso del mutuo variabile è pari appunto all'Euribor aumentato di uno spread (cioè il margine di guadagno della banca) pari a qualche punto percentuale. Ad esempio, se l'Euribor è pari allo 0,25% e lo spread al 3,10% punti percentuali, il tasso del mutuo è al 3,35%, soggetto a variazione ogni qualvolta in futuro l'Euribor sia soggetto a variazione.

Oggi l'Euribor è al suo minimo storico e nel breve periodo, stante l'attuale situazione stagnante dell'economia, non è prevedibile che abbia delle impennate, mentre nel periodo medio-lungo c'è probabilmente da aspettarsi (e forse da augurarsi, perché sarebbe un segnale - seppur sfavorevole per i mutuatari - che il sistema economico manifesta finalmente segnali di ripresa) che l'Euribor possa salire, sia pure non impetuosamente.

Se invece si sceglie il tasso fisso, non si subisce l'alea di dover pagare in futuro rate più care, ma si "paga" la sicurezza che si acquisisce, e ciò in quanto anche la banca a sua volta deve procurarsi - per prestarla al mutuatario - una quantità di denaro che deve essere "assicurata" contro l'ipotesi di futuro innalzamento dei tassi, e che pertanto è più costosa di quella che viene acquistata dalla banca a tasso variabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA SOSTENIBILITÀ

Le spese accessorie appesantiscono i costi mensili

Prima di chiedere il mutuo, è opportuno valutare attentamente il proprio reddito, soprattutto in prospettiva, e determinare la propria disponibilità mensile, una volta sottratte le spese ordinarie, per individuare la capacità di restituire nel tempo la somma avuta in prestito.

L'esperienza insegna che sarebbe irragionevole sobbarcarsi una rata superiore a un terzo del proprio reddito disponibile, in quanto i due terzi del reddito vanno destinati a far fronte alle spese correnti, a quelle imprevedute e a possibili riduzioni di reddito causate, ad esempio, da malattia, infortunio, licenziamento.

Quanto all'importo richiedibile, in genere la banca concede una somma compresa tra il 50% e l'80% del valore dell'immobile da acquistare, che di solito coincide con il prezzo d'acquisto.

L'importo della rata è influenzato anche dalla durata del mutuo: a parità di finanziamento e tasso di interesse, quanto più breve è la durata, tanto più alte sono le rate, ma più basso è l'importo dovuto

per gli interessi; quanto più lunga è la durata, tanto maggiore è l'importo dovuto per gli interessi ma più basse le rate.

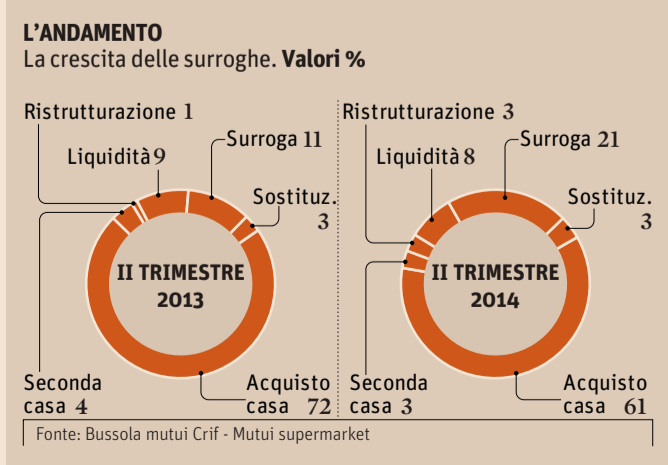
Occorre poi valutare bene i costi da sostenere. Tra questi, l'incidenza degli interessi, che sono il compenso dovuto alla banca per il prestito erogato e che dipendono anche dalla durata del mutuo.

Agli interessi si aggiungono poi altre spese: istruttoria, perizia, assicurazione, spese notarili e imposte. Per l'assicurazione, occorre sottolineare che la banca richiede al cliente di assicurare l'immobile ipotecato contro l'incendio e lo scoppio; inoltre, spesso il cliente si assicura per il caso della sua morte (in altri termini, se il mutuatario muore, è l'assicurazione che rimborsa il mutuo, senza che esso vada dunque a gravare sugli eredi del mutuatario defunto) o per il caso della sua inabilità al lavoro o per la perdita del lavoro (eventi che, nella maggior parte dei casi, pregiudicano la capacità del mutuatario di far fronte alle rate del mutuo).

Quanto alle imposte, per il mutuo bancario stipulato per l'acquisto della prima casa, il cliente ne paga in misura pari allo 0,25% della somma erogata; questa imposta è trattenuta direttamente dalla banca sull'importo dell'erogazione, per cui la somma che il cliente riceve dalla banca è leggermente inferiore all'importo concesso a mutuo.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE SCADENZE

La bussola degli importi nel piano di rateazione

Il piano di ammortamento è un documento la cui presenza è imprescindibile all'atto della stipula di ogni mutuo e che deve essere attentamente esaminato, per rendersi conto di quale sarà lo sforzo economico cui il mutuatario sarà soggetto.

Per piano di ammortamento si intende un prospetto contabile il quale evidenzia le scadenze delle rate in cui il mutuo è suddiviso e l'importo da pagare in occasione di ciascuna scadenza.

Ovviamente, il piano di ammortamento rimane immutato se è pattuito un mutuo a tasso fisso; mentre, se viene stipulato un tasso variabile, il piano di ammortamento, elaborato alla data di stipula del mutuo, deve essere aggiornato ogniqualvolta muta il tasso.

Più precisamente, il piano di ammortamento stabilisce l'importo e la periodicità delle singole rate (mese, trimestre, semestre), la data entro la quale ogni rata deve essere pagata, i criteri per determinare l'ammontare di ogni rata e il debito residuo. La rata, a sua volta, è composta da due elementi: la quota capitale, cioè l'importo del finanziamento restituito, e la quota interessi, cioè l'interesse maturato.

In Italia, il piano di ammortamento è di solito elaborato con il cosiddetto "metodo francese" e cioè componendo la rata con una quota di capitale crescente e una quota interessi decrescente. Vale a dire che all'inizio del mutuo si pagano soprattutto interessi; mentre, mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I MANCATI PAGAMENTI

Effetti a cascata per chi salda in ritardo

Quando si chiede un mutuo occorre anche sapere cosa accade se ci si trova poi nella condizione di non poter pagare puntualmente le rate.

Il mancato o ritardato pagamento delle rate produce anzitutto gli interessi di mora: sulle somme non restituite o pagate in ritardo si deve pagare un tasso superiore a quello che si pagherebbe ordinariamente. Accanto alla mora, si aggiungono spesso altri costi (commissioni di insoluto, spese di recupero crediti, altre spese legali eccetera), che quindi, in sostanza, maggiorano l'ammontare dovuto dal mutuatario alla banca.

Il ripetersi di ritardi o, addirittura, il definitivo mancato pagamento delle rate provoca inoltre la cosiddetta decadenza del beneficio del termine. In parole povere, la banca esercita il diritto di pretendere immediatamente la restituzione dell'intera somma mutuata (in gergo commerciale, la chiamata al rientro) e il cliente non può più opporre, in sostanza, il fatto di aver pattuito una restituzione a rate.

Con la conseguenza che il cliente, nella maggior parte dei casi, non ha le risorse per far fronte alla richiesta di rientro della banca; e che la banca, quindi, può attivare, con costi legali a carico del cliente, le garanzie concesse all'atto della stipula del mutuo. Ad esempio, se il mutuo era stata garantito da una fidejussione, la banca pretende dal fidejussore il pagamento del suo credito, con la minaccia di pignorargli il patrimonio.

Inoltre, la banca può attivare la garanzia ipotecaria: significa che l'immobile concesso in ipoteca viene dapprima

pignorato e poi venduto all'asta. Con il ricavato dell'asta, se sufficiente, la banca soddisfa le sue ragioni, altrimenti, per la parte del suo credito che non ha ottenuto soddisfazione, la banca continua a pretendere il pagamento dal suo cliente, potendogli pignorare il patrimonio personale e, in parte, il reddito.

Occorre anche considerare che l'inadempimento rispetto a un contratto di finanziamento causa una segnalazione agli enti, pubblici e privati, appositamente costituiti per il controllo, la prevenzione delle frodi e il rischio del credito, e che hanno lo scopo di monitorare la puntualità dei pagamenti effettuati; e la segnalazione può pregiudicare l'ottenimento in futuro di nuovi finanziamenti.

È di parziale sollievo, però, la considerazione che, per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari adibite ad abitazione principale del mutuatario, la legge 244/2007 ha introdotto la facoltà per il debitore di chiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto e sempre che non siano iniziate le procedure esecutive.

Per ottenere il beneficio, il mutuatario deve avere un reddito Isee non superiore a 30mila euro e deve presentare alla banca che ha erogato il mutuo (di importo non superiore a 250mila euro) la richiesta di sospensione del pagamento dell'intera rata fino ad un massimo di due volte, per complessivi 18 mesi, al verificarsi dei seguenti eventi occorsi negli ultimi 3 anni: morte, handicap grave o condizione di non autosufficienza, perdita del posto di lavoro o tempo determinato o indeterminato, cessazione dei rapporti di lavoro parasubordinato o di rappresentanza commerciale o di agenzia.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FIDEIUSSIONE

La garanzia segue il destino del prestito

Ho fatto da garante nel 2012 su un mutuo per una casa ad un mio parente. Il mutuo è di 25 anni. Quando decade la mia fideiussione? Dura anch'essa 25 anni?

La fideiussione per mutuo viene concessa come garanzia, solitamente ulteriore perché si associa all'ipoteca, in occasione della stipula di un mutuo per l'acquisto di un immobile. Essa dura di norma fino a che il debitore principale non abbia corrisposto tutte le rate del mutuo. Quindi, se il debitore principale rispetta il piano di ammortamento, il rapporto si concluderà al versamento dell'ultima rata trascorsi i 25 anni, o potrà estinguersi prima se il debitore salderà anticipatamente le rate del mutuo medesimo.

Filo diretto

Per ogni vostro quesito potete scrivere a: guidafamiglia@ilssole24ore.com

oppure

Guida per la famiglia
Il Sole 24 Ore
Via Monte Rosa 91
20149 Milano

@ Sabato sul Sole le risposte degli esperti alle domande-chiave della settimana