

# MUTUI

## IL DOSSIER DEL LUNEDÌ

Il Sole **24 ORE**

Lunedì 23 Aprile 2007 - [www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)

**Il percorso.** La scelta del prodotto, il ruolo del notaio e i soggetti cui rivolgersi. **Pag. 2**

**L'offerta.** Le caratteristiche delle soluzioni disponibili e le ultime proposte. **Pag. 3**

**Il Fisco.** Quali sono le agevolazioni Irpef e i consigli dei consumatori. **Pag. 4**



VI SUBISSEREMO DI ATTENZIONI  
CON I NOSTRI MUTUI.



UBI Banca  
UNIONE DI BANCHE ITALIANE

**Scenari.** Si ampliano le prospettive per i risparmiatori tra prodotti non tradizionali e interventi sulle regole contrattuali

# Nuovi spazi per i prestiti casa

Domanda positiva ma in un anno e mezzo il variabile è quasi raddoppiato

Federica Micardi

■ Nuovi spazi di manovra nel mercato dei mutui anche grazie alle liberalizzazioni.

La domanda di prestiti finalizzati all'acquisto della casa, è ancora positiva e un po' sopra l'andamento registrato nell'Eurozona (+9,4% su base annua) anche se si cominciano a osservare segni di rallentamento.

Secondo Luciano Ambrosone, responsabile dei prodotti di credito di Intesa SanPaolo, gruppo che grazie alla fusione del 1° gennaio 2007 copre circa il 20% del mercato, «dopo l'incremento sostenuto registrato dal 2000, comincia a non esercitare più quell'impetuosa accelerazione che ha caratterizzato gli ultimi anni». Gli effetti dell'espansione però sono ri-

### LA COMPETIZIONE

È sempre più agguerrita la concorrenza nel settore a vantaggio dei risparmiatori che possono così individuare i prezzi e i servizi migliori

### FISSO TORNATO IN AUGE

La scelta del tasso non è così determinante come una volta: la portabilità permette di cambiare con meno spese e intoppi

masti: «qualitativamente — sottolinea Ambrosone — il mercato è diventato più sofisticato, le esigenze dei clienti si sono evolute, la domanda si sta orientando sulle lunghe durate e su soluzioni finanziarie protette da assicurazioni, e l'offerta si è arricchita di nuovi prodotti come il mutuo di liquidità. È vero che in un anno e mezzo il tasso variabile è quasi raddoppiato, ma si trattava comunque di un valore di partenza molto basso». Difficile fare previsioni sul futuro, il rallentamento registrato negli ultimi mesi è stato sicuramente influenzato dall'aumento del costo del denaro (passato da 2 a 3,75 in 16 mesi) e dalle attese liberalizzazioni; certo la paura del rialzo può aver frenato alcuni, ma le lunghe durate (fino a 40 anni e più) che consentono rate sostenibili e l'aumento degli affitti (che dal 1999 ad oggi secondo un'indagine del Censis-Sunia ha toccato un +112%), rendono l'acquisto un'opzione interessante.

Inoltre bisogna attendere gli effetti che la "lenzuolata"

Bersani avrà sul mercato. La penale azzerrata, introdotta dal ministro per lo Sviluppo economico rende più facile e meno costoso chiudere il mutuo in anticipo, sostituirlo o ridurre il capitale da restituire, e quindi la rata, con versamenti spot. Per i mutui già in essere bisogna però aspettare la decisione di Abi e Associazioni dei consumatori (attesa entro il 2 maggio) e, in mancanza di accordo, quella della Banca d'Italia (entro giugno). «Si tratta di un argomento delicato perché riguarda contratti già in essere — spiega Ambrosone — soprattutto per i mutui a tasso fisso; sui prodotti a tasso variabile, invece, c'è più ampia possibilità di manovra; credo che sarebbe utile distinguere le due tipologie e fare una scelta differenziata». Anche la portabilità aprirà nuovi scenari, e un primo impatto già si registra in una maggior "elasticità" delle banche a rivedere le condizioni dei mutui in essere se il debitore è in difficoltà. «Da almeno un anno — racconta Ambrosone — diamo ai nostri clienti la possibilità di rimodulare le condizioni dei contratti già in essere. La competizione nel settore dei mutui negli ultimi mesi sta diventando sempre più agguerrita — conclude Ambrosone — a tutto vantaggio dei consumatori che vedono i prezzi abbassarsi e i servizi migliorare».

### La scelta del tasso

Nell'ultimo anno si registra un ritorno in auge del tasso fisso, chiesto secondo l'Osservatorio di MutuiOnline nel 65,6% dei casi, ma forse è il momento di guardare con più attenzione al variabile perché può crescere ancora (ma di poco) e poi dovrebbe stabilizzarsi se non addirittura diminuire.

Si parla un'ulteriore stretta di 0,25 punti percentuali a giugno (la prima, di un quarto di punto, risale al 1° dicembre 2005); sarebbe il nono rialzo consecutivo. Oggi però la scelta del tasso, grazie alla portabilità, non è più determinante come un tempo, e se ci si rende conto che le condizioni sottoscritte non sono favorevoli si può sempre optare per un nuovo prodotto senza dover affrontare costi ingenti e spese notarili.

[federica.micardi@ilssole24ore.com](mailto:federica.micardi@ilssole24ore.com)

DOSSIER A CURA DI  
Rossella Cadeo  
Federica Micardi



### Versamenti mensili e importi a confronto

Massimo importo ottenibile ora e nel 2005 in base alla rata che si è disposti a pagare - importi in euro

Rata mensile	10 anni		15 anni		20 anni		30 anni	
	Aprile 2007	Novembre 2005	Aprile 2007	Novembre 2005	Aprile 2007	Novembre 2005	Aprile 2007	Novembre 2005
<b>Tassi fissi (medie di mercato)</b>								
	5,20%	4,60%	5,35%	4,85%	5,60%	5,10%	5,80%	5,45%
600	56.075	57.637	74.166	76.628	86.455	90.226	102.215	106.195
800	74.766	76.849	98.888	102.171	115.274	120.301	136.286	141.593
1.000	93.458	96.061	123.609	127.714	144.092	150.376	170.358	176.991
<b>Tassi variabili (medie di mercato)</b>								
	5,10%	3,25%	5,20%	3,30%	5,30%	3,30%	5,40%	3,50%
600	56.285	61.412	74.906	85.106	88.626	105.263	106.762	133.630
800	75.047	81.883	99.875	113.475	118.168	140.351	142.349	178.174
1.000	93.809	102.354	124.844	141.844	147.710	175.439	177.936	222.717

Fonte: elaborazione [www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

**Rialzi della Bce.** Scende il potere d'acquisto

# L'insostenibile pesantezza della rata

Vito Lops

■ Da 3mila a 50mila euro. È quanto in media hanno perso negli ultimi 14 mesi in termini di potere contrattuale gli italiani alle prese con l'acquisto della prima casa. Nel mezzo, infatti, ci sono stati sette rialzi consecutivi da parte della Banca centrale europea che hanno portato il saggio di sconto al 3,75%, aumentando il costo del denaro di 1,75 punti base. E probabilmente la scia restrittiva disegnata dall'istituto di Francoforte non ha ancora raggiunto il piccolo più elevato: gli operatori scommettono su un ulteriore rialzo di un quarto di punto entro giugno.

Una previsione più che credibile a giudicare dall'andamento dell'Euribor a tre mesi — il parametro di riferimento per il tasso variabile — che viaggia intorno al 4 per cento.

Intanto, il laccio al credito posto dalla Bce preoccupa chi ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile (per un prestito di

### DENARO PIÙ CARO

Con sette ritocchi in 14 mesi si è ridotta la cifra che ora è possibile avere a parità di reddito e di impegno sostenibile

100mila euro le rate mensile sono aumentate di 80-100 euro, secondo la durata) e getta un velo di incertezza sulla scelta di chi si appresta oggi a chiedere un finanziamento per un investimento immobiliare.

Uno degli effetti più lampanti della manovra rialzista, infatti, è la riduzione dell'importo

### I LACCIAL CREDITO

Chi alla fine del 2005 ha ottenuto 100mila euro con un variabile ora paga 80-100 euro in più al mese in base ai tempi di rimborso

massimo che i potenziali acquirenti possono ottenere a parità di reddito e di rata sostenibile: ipotizzando una rata di 600 euro, se nel novembre 2005 era possibile ottenere un prestito a tasso variabile a 10 anni di 61mila euro, a 15 di 85mila, a 20 di 105mila e a 30 di 133mila, oggi l'importo finanziabile è sceso rispettivamente a 56mila, 74mila, 88mila e 106mila. Cali ancora più accentuati nello scenario di un budget mensile massimo di 800 e 1000 euro da destinare al mutuo: in quest'ultimo caso per un finanziamento trentennale, se prima era possibile arrivare a 222mila euro, oggi non si va

oltre quota 177mila.

A conti fatti, quindi, con un minor potere negoziale e non potendo agire sulla leva delle rate (la banca concede mutui che prevedono rate non superiori a un terzo dello stipendio mensile), l'unica alternativa per ottenere le stesse condizioni di 14 mesi fa consiste nel prolungare la durata del mutuo di qualche anno. «Stiamo assistendo a un aumento della durata media dei mutui. Se agli inizi del 2000 si attestava intorno ai 15 anni oggi è salita a 23 — sottolinea Roberto Anedda, vicedirettore di MutuiOnline.it —. I risparmiatori preferiscono così ribaltare nel tempo la pressione attuale sui tassi».

Meno marcata, invece, la perdita potenziale per chi optasse

oggi per il tasso fisso dove, nell'ipotesi peggiore, potrebbe chiedere un finanziamento di 61mila euro inferiore rispetto al novembre del 2005. Un dato che trova spiegazione nel fatto che l'Irs (parametro utilizzato per il calcolo del tasso fisso) è aumentato nel frattempo di circa lo 0,6% mentre i tassi variabili che viaggiano più cari di circa il 2% rispetto a fine 2005.

Numeri che giustificano l'accelerazione negli ultimi sei mesi delle erogazioni a tasso fisso: dopo cinque anni, sono tornate a prevalere su quelle a tasso variabile (oltre il 66% del totale secondo MutuiOnline.it). Nonostante questo queste ultime restano ancora le più convenienti con un risparmio medio di circa mezzo punto percentuale.

Gli effetti della «Bersani-bis»

# Estinzione ipoteca e trasferimenti: iter semplificati

Angelo Busani

■ Cancellazione gratuita delle ipoteche e portabilità del mutuo: sono queste le novità sul fronte mutui apportate dalla legge Bersani (il Dl 7/07 convertito nella legge 40/07) oltre alla cancellazione della penale per estinzione anticipata del finanziamento (si veda la scheda a fianco). Ecco in particolare cosa cambia.

### Cancellazione ipoteche

La nuova legge stabilisce che l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da un contratto di mutuo, se concesso da un soggetto esercente attività bancaria o finanziaria, si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita. A tal fine, il creditore (cioè la banca) che abbia ricevuto il pagamento integrale del suo credito, è tenuto a rilasciare al debitore (il cliente) una quietanza che attesti la data di estinzione del mutuo e a trasmettere all'ufficio dei Registri immobiliari dell'agenzia del Territorio la comunicazione di avvenuta estinzione entro 30 giorni dalla predetta data di estinzione dell'obbligazione (l'agenzia del Territorio dovrà determinare le modalità di trasmissione di questa comunicazione, anche in via telematica, in modo che sia assicurata la provenienza della dichiarazione stessa dal creditore o da persona da questo addetta o preposta a qualsiasi titolo). Una volta ricevuta la comunicazione, l'ufficio dei Registri immobiliari la rende conoscibile ai terzi e poi, decorsi 30 giorni dalla data di avvenuta estinzione del mutuo, lo stesso ufficio provvede alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo.

La procedura di cancellazione dell'ipoteca invece si blocca (e l'ipoteca permane) qualora il creditore ritenga che sussista un giustificato motivo ostativo (ad esempio, quando emerge un controversia circa l'importo dovuto dal cliente per chiudere il mutuo) all'estinzione dell'ipoteca e comunichi la sua volontà di mantenere l'iscrizione all'agenzia del Territorio e al debitore, entro 30 giorni successivi alla scadenza dell'obbligazione. Ricevuta questa dichiarazione, l'agenzia procede entro il giorno successivo, all'annotazione di "permanenza" dell'ipoteca in margine all'iscrizione dell'ipoteca stessa.

La procedura di cancellazione dell'ipoteca invece si blocca (e l'ipoteca permane) qualora il creditore ritenga che sussista un giustificato motivo ostativo (ad esempio, quando emerge un controversia circa l'importo dovuto dal cliente per chiudere il mutuo) all'estinzione dell'ipoteca e comunichi la sua volontà di mantenere l'iscrizione all'agenzia del Territorio e al debitore, entro 30 giorni successivi alla scadenza dell'obbligazione. Ricevuta questa dichiarazione, l'agenzia procede entro il giorno successivo, all'annotazione di "permanenza" dell'ipoteca in margine all'iscrizione dell'ipoteca stessa.

La procedura di cancellazione dell'ipoteca invece si blocca (e l'ipoteca permane) qualora il creditore ritenga che sussista un giustificato motivo ostativo (ad esempio, quando emerge un controversia circa l'importo dovuto dal cliente per chiudere il mutuo) all'estinzione dell'ipoteca e comunichi la sua volontà di mantenere l'iscrizione all'agenzia del Territorio e al debitore, entro 30 giorni successivi alla scadenza dell'obbligazione. Ricevuta questa dichiarazione, l'agenzia procede entro il giorno successivo, all'annotazione di "permanenza" dell'ipoteca in margine all'iscrizione dell'ipoteca stessa.

### Il mutuo "portabile"

La nuova legge ha facilitato la sostituzione (cosiddetta "surrrogazione") del vecchio finanziamento con una nuova operazione. In

pratica, per effetto della surrogazione, il mutante surrogato (e cioè la nuova banca) subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali (e quindi nelle fidejussioni e nelle ipoteche), che vengono prestate dal mutuatario a garanzia al credito surrogato (cioè del vecchio mutuo). Occorre sottolineare che: a) la facoltà di surrogazione compete sia per il caso di mutuo sia per il caso di aperture di credito o di altri contratti di finanziamento concessi da intermediari bancari e finanziari; b) la possibilità di surrogazione non può essere impedita o resa onerosa per il debitore (le clausole contrattuali stipulate in tal senso sarebbero nulle, ma la loro nullità non determinerebbe la nullità del più complesso contratto

### IN AUTOMATICO

Alla fine del pagamento sarà il creditore a comunicare, entro 30 giorni, all'Ufficio registri immobiliari la cancellazione del debito

### LA SURROGAZIONE

Più facile spostare il vecchio finanziamento presso un altro istituto: ora può avvenire senza oneri né particolari formalità

nel quale esse siano inserite).

Inoltre, la legge prevede che l'annotamento di surrogazione (la pratica da svolgere presso l'ufficio dei Registri immobiliari per trasferire l'ipoteca dal vecchio al nuovo mutuo) può essere richiesto senza particolari formalità, semplicemente allegando una copia autentica dell'atto di surrogazione.

Molto rilevanti sono anche le disposizioni fiscali che la legge contiene: la surrogazione per volontà del debitore non comporta il venir meno dei benefici fiscali che siano stati conseguiti con l'operazione di mutuo surrogato; ora all'operazione di surrogazione non si applicano né l'imposta sostitutiva né altre imposte.

### Costi e commissioni

La legge ha introdotto pure il principio che le banche hanno «assoluto divieto» di addebitare al cliente le spese relative alla predisposizione, produzione, spedizione di documentazione inerente le operazioni sopra descritte (ad esempio le cancellazioni ipotecarie e le surrogazioni di vecchi mutui).

UN FUTURO SENZA NUBI  
CON I NOSTRI MUTUI.



UBI Banca  
UNIONE DI BANCHE ITALIANE