



UNC
CONSUMATORI.IT

Mutuo: cosa c'è da sapere

30 Marzo 2016



Sono sempre frequenti le domande dei consumatori sul mutuo. Ecco dunque dieci informazioni di base fondamentali quando si chiede un mutuo

1. Cosa è un mutuo casa?

È un finanziamento a medio/lungo termine, (in genere da 5 a 30 anni) erogato da un istituto di credito e concesso per acquistare o ristrutturare un immobile (anche in costruzione), che prevede l'assunzione dell'impegno da parte del debitore alla restituzione dello stesso con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi.

Il finanziamento è garantito da ipoteca e viene stipulato con atto pubblico davanti ad un notaio.

2. Cosa valuta una banca per concedere il mutuo?

Valuta sia le capacità economiche, finanziarie e patrimoniali del cliente, ed in particolare il rapporto tra reddito e rata affinché la rata del mutuo sia sostenibile nel tempo, che il valore dell'immobile oggetto della richiesta del mutuo.

3. Quali sono gli elementi principali che il cliente deve valutare?

Il cliente deve valutare: l'importo del finanziamento e della rata, il tasso offerto dalla banca (ossia il costo del finanziamento), la durata e le spese per la stipula del contratto (istruttoria della pratica, perizia dell'immobile, assicurazione obbligatoria incendio e scoppio).

Al momento della richiesta del mutuo il cliente potrà inoltre richiedere: il Foglio Informativo del mutuo dove trova tutte le informazioni relative alle voci sopra indicate, il Foglio Comparativo con le informazioni generali sui tipi di mutuo, una copia del contratto in bianco, il documento di sintesi e la

Guida gratuita " Il mutuo per la casa" di Banca d'Italia.

4. Come è composto il tasso applicato al mutuo?

Il tasso d'interesse che viene applicato ad un mutuo è composto dal parametro di riferimento e dallo spread. Il parametro di riferimento è un tasso interbancario utilizzato nei Paesi della UE ed esprime il costo del capitale finanziario all'ingrosso. Per i tassi variabili può essere l'Euribor o il BCE, mentre per i mutui a tasso fisso è l'IRS.

Lo spread è la maggiorazione percentuale che si aggiunge al parametro di riferimento di un mutuo, varia da una banca all'altra ed esprime il margine applicato dalla banca rispetto al costo all'ingrosso.

5. Quali tipi di mutuo esistono?

Tasso variabile

Il tasso d'interesse previsto per questo mutuo può modificare nel tempo in base all'andamento dell'indice del costo del denaro a breve termine cui è agganciato. Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Tasso fisso

Il tasso d'interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo, come l'importo delle singole rate.

Tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del consumatore e secondo quali modalità la scelta può essere effettuata.

Due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile. Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Tasso variabile entro limiti prefissati

Formula che adotta una sorta di paracadute: in caso di forte salita dei tassi, l'importo da pagare non può superare un certo tetto prefissato, detto "cap".

6. Cos'è il piano di ammortamento?

È il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi) da pagare e relative scadenze. Per il mutuo a tasso variabile è calcolato sul tasso al momento della stipula e quindi fornisce un'indicazione dimassima del valore delle rate che possono modificarsi ad ogni variazione del parametro di riferimento.

7. Quali sono i costi accessori da valutare?

Oltre alle voci di spesa da sostenere nei confronti della banca, come i costi per la stipula del contratto (istruttoria della pratica, assicurazione obbligatoria incendio e scoppio), il consumatore deve sostenere alcuni oneri relativi ai servizi prestati da soggetti terzi come: i corrispettivi previsti

per il perito che valuta l'immobile, per il notaio, per l'eventuale intermediario finanziario qualora esistente, ed il costo dell'imposta sostitutiva.

Il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) è un indice che indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della

pratica e di riscossione della rata.

Alcune spese, invece, quali ad esempio quelle notarili, non sono comprese.

8. Una volta scelto il mutuo il denaro è subito disponibile?

No, dalla scelta del mutuo all'erogazione del finanziamento, in caso di valutazione positiva da parte della Banca, possono passare diversi giorni, nei quali si attivano le procedure necessarie per arrivare all'incontro con il notaio per la stipula del contratto. In questo periodo di tempo il cliente si occuperà

di consegnare i documenti richiesti, la banca procederà con la valutazione della situazione del cliente e la perizia dell'immobile. Quando il cliente avrà scelto il notaio, la banca fornirà a quest'ultimo tutta la documentazione necessaria per le attività notarili al fine di arrivare alla data di stipula con il finanziamento pronto.

9. Cosa comporta il ritardo nel pagamento delle rate?

Il ritardato pagamento di una rata genera un costo (interessi di mora) che il mutuatario dovrà corrispondere alla Banca. Si tratta di una maggiorazione del tasso di interesse che è esplicitata dalle condizioni contrattuali e viene calcolata sull'importo delle rate non pagate per l'intero periodo di

ritardo rispetto alle scadenze prestabilite.

Oltre agli interessi di mora, quando la rata è pagata dopo il 30° giorno rispetto alla data di scadenza, la Banca è tenuta a segnalare tale inadempimento ad enti pubblici e privati costituiti per il controllo ed il rischio del credito, la segnalazione degli inadempimenti a questi enti può pregiudicare l'ottenimento di nuovi finanziamenti.

10. Cos'è la portabilità?

È la possibilità di poter spostare senza spese un mutuo (e la relativa ipoteca) da una banca ad un'altra, che offre condizioni più vantaggiose in termini di spread, durata o per tipologia di tasso (l'operazione si chiama surroga).

L'importo richiesto alla "nuova" banca sarà finalizzato esclusivamente all'estinzione del vecchio mutuo, di conseguenza non sarà possibile chiedere somme aggiuntive né modificare il contratto.

Autore: Giuseppe Mermati

Data: 30 marzo 2016