



UN ACCORDO STONATO

LA RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO SECONDO IL PATTO STRETTO TRA LE BANCHE E IL MINISTERO DELL'ECONOMIA ALLA FINE VI FA SPENDERE DI PIÙ. CONSIDERATELA UN'ULTIMA SPIAGGIA E TENTATE PRIMA ALTRE STRADE.

BRUTTI TEMPI, per chi è indebitato: il costo del denaro aumenta e - a eccezione di chi si è messo al riparo in anticipo, scegliendo un mutuo a tasso fisso, più costoso, ma senza rischi - le famiglie italiane seguono con apprensione la continua crescita delle rate mensili per pagare la casa. Unito al generale aumento dei prezzi, un mutuo a tasso variabile rischia oggi di trasformarsi in un fardello insostenibile per molte famiglie.

Un vero e proprio allarme sociale, cui il Governo ha voluto rispondere con un accordo siglato tra il ministero dell'Eco-

nomia e l'Abi, associazione delle banche italiane. Le banche, che restano libere di aderire o meno alla Convenzione, se lo fanno devono obbligatoriamente proporre la rinegoiazione a tutti i loro mutuatari, anche quelli "in sofferenza", cioè che non hanno pagato delle rate.

Arriva una lettera

Entro la fine di agosto, se avete un mutuo a tasso variabile stipulato prima del 29 maggio 2008, potreste dunque avere ricevuto una lettera dalla vostra banca, in cui vi propongono di rinegoziare il mutuo secondo le condizioni previste

dal cosiddetto "accordo Tremonti" (vedi riquadro in basso). Vi conviene accettare? Non è detto.

Le nuove condizioni rappresentano, è vero, una boccata d'aria per chi sta per affogare; consentono infatti un immediato ribasso della rata del mutuo, che diventa quasi sempre più leggera di quella oggi pagata ai tassi correnti sul mercato. L'altro lato della medaglia è che dovrete continuare a nuotare molto più a lungo: fuor di metafora, la durata del mutuo si prolunga e alla fine, facendo i conti, avrete pagato molto di più.

Avete già provato a percorrere altra strade? Ce ne sono almeno due, ed entrambe possono essere più convenienti.

Alternative vantaggiose

La prima è cercare un'altra banca, che vi offra condizioni migliori, trasferendo il mutuo senza spese e senza formalità burocratiche come ha previsto la recente legge sulla portabilità dei mutui (l. 40/2008, art.8).

La seconda è rinegoziare il mutuo con la vostra banca, magari minacciando di passare a un'altra se non vi riducono i costi o non vi prolungano la durata (i mutui stipulati fino a due anni fa avevano degli spread, cioè il guadagno della banca sulla quota di interessi, in media molto più alti di quelli attuali, che oscillano tra lo 0,80 e l'1%); questo richiede una semplice scrittura privata, senza passaggio dal notaio, ma ricordiamo che la banca non è obbligata ad accettare. Nelle tabelle che trovate in

LE CONDIZIONI DELL'ACCORDO TREMONTI

La rinegoiazione è senza spese né tasse né notaio. È riservata a chi ha stipulato un mutuo per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa a tasso variabile prima del 29/5/2008. L'effetto dell'accordo è che la rata si riduce e diventa costante.

- La nuova rata (che partirà 90 giorni dopo la firma della rinegoiazione, dopo il primo gennaio dell'anno prossimo) sarà calcolata applicando alla intera somma iniziale richiesta la media dei diversi tassi applicati nel corso dell'anno 2006 (più bassi di oggi).

- La differenza tra la nuova rata e la rata calcolata secondo le condizioni precedenti non viene cancellata, ma viene addebitata su un conto accessorio, in pratica una sorta di secondo piccolo mutuo, sul quale si dovrà pagare un interesse pari all'IRS a 10 anni più uno spread dello 0,50%: a

luglio 2008 (quando abbiamo fatto i nostri calcoli per i confronti) il 5,45%.

- Una volta finito di pagare il mutuo, il cliente dovrà pagare tutto quanto si è depositato nel conto accessorio, cioè differenza delle rate più interessi generati, sempre in rate uguali a quelle del mutuo.

- Se in futuro i tassi di interesse continueranno a salire o non scenderanno, la durata del mutuo si allungherà dunque per tutto il tempo necessario a saldare il debito registrato sul conto accessorio; se invece dovessero scendere al punto da rendere la rata variabile più leggera di quella costante, si tornerà alle condizioni previste nel mutuo originario.

- Per i mutui stipulati nel corso del 2007 e del 2008 la rata rinegoziata sarà pari alla prima rata del piano di ammortamento (e non alla media di quelle del 2006).

TRE IPOTESI DI CONDIZIONI MIGLIORI A CONFRONTO (*)

	ACCORDO TREMONTI	SURROGAZIONE CON PASSAGGIO A TASSO FISSO (due esempi)	RINEGOZIAZIONE DELLO SPREAD	
Maggio 2002, 20 anni, Euribor 1 mese (ult. quot. mese prec.) + 2%, residuo 77.001 euro				
Nuovo spread	2%	1%	0,80%	1%
Durata residua in rate	160	180	180	160
Ultima rata alle condizioni precedenti (euro)	730,11	730,11	730,11	730,11
Nuova rata in euro	654,13 (1)	650,61	642,31	678,95
Tasso usato per il confronto (luglio 2008)	6,47%	6,02%	5,82%	5,47%
Somma pagata dalla rinegoziazione in poi (euro)	124.285	117.110	115.615	108.632
Allungamento del piano di ammortamento	30 rate	20 rate	20 rate	
Quanto si paga in più con l'accordo Tremonti		7.175	8.670	15.653
Maggio 2006, 20 anni, Euribor 1 mese (media mese prec.) + 1,20%, residuo 91.775 euro				
Nuovo spread	1,20%	0,80%	0,80%	0,80%
Durata residua in rate	208	240	208	208
Ultima rata alle condizioni precedenti (euro)	707,13	707,13	707,13	707,13
Nuova rata (euro)	617,13 (2)	648,01	701,56	686,91
Tasso usato per il confronto (luglio 2008)	5,73%	5,82%	5,82%	5,53%
Somma pagata dalla rinegoziazione in poi (euro)	164.774	155.522	145.924	142.877
Allungamento del piano di ammortamento	59 rate	32 rate	-	-
Quanto si paga in più con l'accordo Tremonti		9.252	18.850	21.897
Febbraio 2003, 15 anni, Euribor 3 mesi (media mese prec) + 1,50%, residuo 79.258 euro				
Nuovo spread	1,50%	0,80%	1%	1%
Durata residua in rate	169	180	180	169
Ultima rata alle condizioni precedenti (euro)	715,37	715,37	715,37	715,37
Nuova rata (euro)	632,12 (3)	661,14	669,68	694,12
Tasso usato per il confronto (luglio 2008)	6,46%	5,82%	6,02%	5,96%
Somma pagata dalla rinegoziazione in poi (euro)	129.584	119.542	121.083	117.306
Allungamento del piano di ammortamento	36 rate	11 rate	11 rate	-
Quanto si paga in più con l'accordo Tremonti	-	10.042	8.501	12.278

FINO A 20.000 EURO IN PIÙ

L'unico vantaggio dell'accordo Tremonti è che non dovete discutere con la banca, se ha aderito alla proposta del Ministero. In cambio, però, la rinegoziazione è meno conveniente: l'ultima riga di ciascun esempio mostra quanto vi costa in più.

(1) Tasso medio contrattato nel 2006: 4,89%, su capitale di 100.000 euro e durata 20 anni

(2) Tasso medio dcontrattato nel 2006: 4,21%, su capitale di 100.000 euro e durata 20 anni

(3) Tasso medio contrattato nel 2006: 4,49%, su capitale di 100.000 euro e durata 15 anni

queste pagine abbiamo messo a confronto la "rinegoziazione Tremonti" con le alternative che esistono sul mercato per chi vuole cambiare le sue condizioni di mutuo: la surrogazione (nel caso considerato nella tabella abbiamo ipotizzato il passaggio a un tasso fisso e a uno spread più basso) e la classica rinegoziazione, cioè chiedere alla banca che ha erogato il mutuo di cambiare alcune condizioni. Per il confronto ab-

biamo ipotizzato che la rinegoziazione permettesse al mutuatario di ridurre lo spread, abbassando il costo del mutuo.

Risparmiare 20.000 euro

Nelle tabelle trovate i risultati del confronto, calcolati per tre diversi mutui a tasso variabile stipulati in epoche diverse, con durate e tassi differenti. Il confronto ipotizza che da agosto 2008 a fine mutuo i tassi rimangano stabili.

Le tabelle parlano chiaro: con la "rinegoziazione Tremonti" la singola rata si alleggerisce di più; ma considerando l'intero periodo il mutuatario pagherà molto di più, rispetto alle condizioni che si possono sperare di ottenere cambiando banca o rinegoziando, a causa dell'allungamento del periodo di pagamento e degli ulteriori interessi da versare. L'ammortamento si allunga da un minimo di 30 rate mensili a un massimo di ben 59 rate: sono quasi 5 anni in più nei quali il mutuatario dovrà continuare a versare ogni mese soldi alla banca prima di vedere la luce.

Quanta alla somma da pagare in più, si arriva a ben 21.800 euro.

Diciamo che le banche, nell'aderire alla convenzione Tremonti, hanno il loro interesse: la bontà nei confronti dei loro clienti strozzati dalla rata non è davvero l'unica molla a spingerle. ●

Non conviene

I nostri esempi lo dimostrano: la rinegoziazione secondo l'accordo Tremonti alla fine costa molto di più, rispetto alla surrogazione e alla rinegoziazione classica.

L'accordo è utile solo a chi ha avuto già difficoltà a pagare delle rate; infatti in questo caso sarà molto difficile trovare alternative sul mercato o convincere la banca a ridiscutere le condizioni del proprio mutuo.

C'è da aggiungere che il mercato dei mutui non troverà nessun giovamento dall'accordo Tremonti, che non incentiva la concorrenza tra banche. Sarebbe molto più utile a rendere i mutui più convenienti una vera ed effettiva applicazione delle norme sulla surrogazione: il trasferimento del mutuo senza costi e senza formalità. Questa si incentiverebbe la concorrenza tra banche, per attirare una clientela non più legata mani e piedi alla banca di partenza. Sul nostro sito trovate un modello tipo per attuare la surrogazione, oltre a diversi strumenti interattivi per aiutarvi a scegliere il mutuo più adatto a voi.