

## CHIAVI IN MANO | MUTUI

IN BANCA

# Stretta sugli spread: attenzione ai preventivi

Spesso il tasso finale «fissato» tra le parti può variare al momento della stipula

Vito Lops

■ Nuova stretta sugli spread dei mutui. Dopo l'ondata di settembre è partita una seconda tornata di rincari. A differenza della prima (operata in particolare da banche "tradizionali") questo secondo passaggio riguarda gli istituti di credito storicamente più aggressivi nell'offerta di mutui, come **Ing direct** o **Webank** che hanno alzato il tasso da aggiungere a Euribor (mutui variabili) o Euris (mutui fissi) anche oltre il 2 per cento.

Come mai? I costi di raccolta in crescita incidono certamente. Ma questo non è l'unico motivo. Molti istituti utilizzano la leva del rialzo degli spread per defilarsi temporaneamente dal mercato, vuoi perché hanno erogato troppo, vuoi perché attendono chiarite dal mercato interbancario. In ogni caso, a rimetterci sono i nuovi mutuatari. In particolare

quelli al guado, ovvero coloro che, dopo aver chiesto un preventivo, attendono adesso il via libera dell'istituto. Il problema è che non è detto che lo spread finale resti quello concordato inizialmente. Dato che molti istituti si riservano di cambiare tasso tra il giorno del preventivo e quello della stipula. Casaz4 Plus ha spulciato tra i contratti delle principali banche (si veda tabella a destra). Emergono tre differenti strategie. La più vantaggiosa (per i mutuatari) pare quella di **Cariparma** che congela lo spread per 8 mesi dal giorno del

preventivo. Anche **Ing direct** congela nel preventivo una data limite entro cui fa fede lo spread concordato, ma non si hanno indicazioni su quale sia il range temporale.

**Bnl** e **Intesa Sanpaolo** offrono al richiedente in fase pre-contrattuale uno spread o tasso finito valido unicamente per le stipule o delibere che avvengono nel mese di preventivazione, ma non permettono di conoscere l'effettivo spread alla data prevista di stipula qualora questa avvenisse in un mese seguente. «C'è da dire che gli istituti che attuano questa strategia spesso sono disposti a concedere deroghe ai mutuatari che avevano fissato la data di stipula molto a ridosso dell'ultima data di cambio spread», spiega Stefano Rossini di **MutuiSupermarket.it**. E poi c'è una terza via: «Lo spread finale viene comunicato con il documento di delibera (che solitamente viene ultimato da una settimana a un mese dopo la consegna da parte del cliente della documentazione di mutuo in filiale, ndr). La delibera - conclude Rossini - "congela" lo spread da un minimo di 60 giorni a un massimo di 180 giorni».

### LA PAROLA CHIAVE

#### Spread

Lo spread è la differenza tra il livello del parametro di riferimento del mutuo (Euribor o Irs) e il tasso finale del finanziamento. In sostanza rappresenta il margine di guadagno della banca e include anche i costi con cui l'istituto si copre dal rischio tassi.

### Le regole base

Come variano da banca a banca i criteri di stipula e validità del preventivo in relazione alle modalità di calcolo di spread e tasso di interesse finale

BANCA	TIPO DI MUTUO	VALIDITÀ DELLO SPREAD NEL PREVENTIVO	MOMENTO DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI STIPULA FINALE
Bnl	Variabile	Spread per le stipule nel mese in corso	Spread e indice di riferimento vigenti alla data stipula
	Fisso	Tasso finito per stipule mese in corso	Tasso finito vigente alla data di stipula
Intesa Sanpaolo	Variabile	Spread per stipule nel mese in corso	Spread e indice di riferimento vigenti alla data stipula
	Fisso	Tasso finito per le stipule mese in corso	Tasso finito vigente alla data di stipula
Cariparma	Variabile	Spread valido per stipule entro 8 mesi dalla richiesta	Spread vigente alla richiesta (valido per 8 mesi), indice di riferimento vigente alla data di stipula
	Fisso	Spread valido per stipule entro 8 mesi dalla richiesta	Spread vigente alla richiesta (valido per 8 mesi), indice di riferimento vigente alla data di stipula
Ing Direct	Variabile	Spread valido per le stipule entro la data del preventivo	Spread vigente alla richiesta (per stipule entro data in preventivo), indice vigente alla data di delibera
	Fisso	Spread valido per le stipule entro la data del preventivo	Spread vigente alla richiesta (per stipule entro data indicata in preventivo) indice vigente alla data di stipula
Barclays	Variabile	Spread valido per le delibere nel mese in corso	Spread vigente alla delibera*, indice di riferimento alla data di stipula
	Fisso	Spread valido per le delibere nel mese in corso	Spread vigente alla delibera*, indice di riferimento alla data di stipula
UniCredit	Variabile	Spread valido per le delibere nel mese in corso	Spread vigente alla delibera*, indice di riferimento alla data di stipula
	Fisso	Spread valido per le delibere nel mese in corso	Spread vigente alla delibera*, indice di riferimento alla data di stipula
Banco Popolare	Variabile	Spread valido per le delibere nel mese in corso	Spread vigente alla delibera*, indice di riferimento alla data di stipula
	Fisso	Spread valido per le delibere nel mese in corso	Spread vigente alla delibera*, indice di riferimento alla data di stipula

© RIPRODUZIONE RISERVATA

\*la delibera permette di bloccare lo spread da un minimo di 60 giorni ad un massimo di 180 giorni

FONTE: elab. Casaz4 Plus

L'articolo **Stretta sugli spread: attenzione ai preventivi** fa parte della  
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



**Da oggi,  
scegliere il tuo  
Mutuo  
è semplice...**

**Come andare  
al Supermercato**

Lista della spesa:

- Pane ✓
- Yogurt ✓
- Latte ✓
- Uova ✓
- Mutuo ?

Oltre 230 offerte mutui, fino al 100%

Servizio amichevole e gratuito

Tassi Variabili da 2,67% e Fissi da 4,37%\*

**RICHIEDI ONLINE IL TUO MUTUO E RISPARMIA >>**

\* Rilevazioni TAN effettuate il 05/09/2011 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) per un mutuo di importo 150.000 Euro

**MutuiSupermarket** 

MutuiSupermarket è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione n. 135534.

Confronta i migliori mutui online su [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it)

[MutuiSupermarket.it](http://MutuiSupermarket.it)

La sicurezza di una scelta giusta