

CHIAVI IN MANO | FINANZIAMENTI

MUTUI

La data del rogito cambia la rata

Verificare la decorrenza degli interessi di preammortamento può portare risparmi

Vito Lops

■ Quando si stipula un mutuo, un giorno non vale l'altro. Pochi aspiranti mutuatari lo sanno, ma la data che si concorda con il notaio per il rogito sull'acquisto della casa e il contestuale atto di stipula del mutuo può incidere sensibilmente sulla quota di interessi da pagare. Ci riferiamo agli interessi di preammortamento tecnico, che maturano dalla data di stipula a quella di inizio effettivo del piano di ammortamento (data di decorrenza).

Facciamo un esempio: chi stipula un mutuo di 150mila euro il 5 del mese al tasso del 5% pagherà interessi di preammortamento se la banca fa partire il piano di ammortamento in una data diversa. Se, ad esempio, come accade nella maggior parte dei casi, la banca fa partire il piano di rimborso il primo giorno del mese successivo a quello di stipula, a carico del mutuatario ci saranno 25 giorni di preammortamento, ovvero 513 euro. Se invece l'istituto fa

partire la restituzione del capitale dal primo giorno del secondo mese successivo alla stipula, il mutuatario pagherà interessi di preammortamento tecnico su 55 giorni, quindi 1.130 euro.

Insomma, non briciole. Tra l'altro mentre spread e altri costi accessori sono di solito contrattabili allo sportello, sul preammortamento tecnico gli istituti si mostrano intransigenti. La strada da seguire è concordare con il notaio una data di stipula il più possibile vicina a quella dell'inizio del piano di ammortamento, in modo tale da ridurre o azzerare i giorni in cui si è scoperti (la banca ha già prestato il capitale, ma il piano di restituzione non è ancora partito), su cui maturano evitabili (per il cliente) interessi di preammortamento tecnico.

«La data di decorrenza viene stabilita da ciascuna banca in maniera differente - spiega Stefano Rossini, a.d. di **MutuiSupermarket.it** -. Di solito coincide con l'ultimo o il primo giorno del mese, per poter contare sul già presente bonifico di accredito dello stipendio del nuovo mutuatario, così la banca corre meno rischi in caso la rata vada impagata. La data viene decisa in base a processi interni che coinvolgono le esigenze di tesoreria, per la preparazione delle provviste per le erogazioni, e i

A confronto

Le strategie, in termini di decorrenza del piano di ammortamento, proposte dalle banche che operano in Italia

BANCA	MAX DURATA GG	PAGAMENTO PREAMMORTAMENTO
Ing Direct	30	Con la prima rata
Chebanca	30	Con la prima rata
Cariparma	30	Con la prima rata
Friuladria	30	Con la prima rata
Carispezia	30	Con la prima rata
Webank	30	Ultimo giorno del mese di stipula
Bpm	30	Ultimo giorno del mese di stipula
Barclays	10	Con la prima rata
Bnl	60	Con la prima rata
Intesa Sanpaolo	Frazione bimestre	Con la prima rata
Ubi	24 mesi	Mensilmente

FONTE: MutuiSupermarket.it

sistemi informativi per i vari carichi e scarichi dei dati all'interno del sistema legacy bancario e sistemi esterni (centrali rischi, ecc. ndr)». Per questo bisogna fare attenzione: in tempi di difficoltà come quello attuale (-45% delle erogazioni di mutui nei primi cinque mesi del 2012 secondo Crif), non è da escludere che qualche istituto possa alzare il periodo di preammortamento.

Quali le strategie delle banche che operano in Italia? Ci sono tre categorie (si veda tabella): banche che prevedono la decorrenza il primo giorno del mese (**Ing Direct, Chebanca, Cariparma, Friuladria, Carispezia, Webank e Bpm**) e quindi un periodo massimo di preammortamento di 30 giorni; banche che prevedono più date di decorrenza nel mese (fra cui **Barclays**, che prevede quattro decorrenze nei giorni 1, 8, 15 e 22 del mese) e quindi un periodo di preammortamento massimo di dieci giorni, minimo di zero. Vi sono infine banche che prevedono la decorrenza dal primo giorno del secondo mese solare successivo alla data stipula (**Bnl**). In questo caso c'è il rischio di pagare fino a 60 giorni di interessi di preammortamento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.twitter.com/vitolops

LE PAROLE CHIAVE

Piano di ammortamento

Prospetto nel quale sono indicate le modalità e gli importi da versare per giungere al rimborso del finanziamento. Le banche che operano in Italia utilizzano il piano di ammortamento «alla francese» che prevede nella parte iniziale del finanziamento una prevalenza della quota interessi sulla quota capitale nella rata. Via via che procede il piano di rimborso la quota capitale cresce e la quota interessi diminuisce.

Preammortamento

È il periodo che intercorre tra la data in cui la banca effettivamente eroga il prestito e quello in cui il mutuatario inizia a restituire la quota capitale (inizia cioè ad ammortare il capitale). Il preammortamento è di due tipi: «tecnico» (va dalla stipula del contratto all'inizio del piano di ammortamento) o «finanziario». Questo secondo caso riguarda le tipologie di mutui che prevedono un periodo di tempo (che solitamente varia da 1 a 5 anni) in cui il mutuatario paga solo interessi e un altro periodo in cui inizia a restituire il capitale.

L'articolo *La data del rogito cambia la rata* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)

Filiale 1 **Filiale 3**

Filiale 2

MutuiSupermarket

Mutuo? La fermata giusta è MutuiSupermarket!

Tassi variabili da 3,47% e Fissi da 5,46%*

TROVA ORA IL TUO MUTUO >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 12/6/2012 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 140.000 Euro

MutuiSupermarket

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta