

# Tutto Risparmio

Famiglia e soldi sicuri

IL SOLE 24 ORE ONLINE  
Educazione finanziaria

I concetti chiave per capire l'economia e la finanza sono al centro del dossier dedicato all'educazione finanziaria su [www.ilssole24ore.com/dossier](http://www.ilssole24ore.com/dossier)



21  
LE ALTERNATIVE PER CAMBIARE IL PRESTITO

Finanziamenti casa. Dalla rinegoziazione alla sostituzione passando per la surroga: ecco i consigli per rendere più leggera la rata

## Quattro mosse per migliorare il mutuo

### RINEGOZIAZIONE

Chiedere alla propria banca di cambiare il tipo di tasso, di allungare la durata o addirittura di ottenere un piccolo sconto sul tasso in vigore è sempre possibile. Ma è facoltà della banca decidere se accettare il cambiamento o meno, occorre quindi forza d'animo e perseveranza nelle contrattazioni. A meno che non si abbia un reddito familiare (se sotto i 30mila euro annui (e un mutuo sotto i 200mila), in quel caso il diritto all'eventuale da variabile a fisso è passivo allungamento è stato stabilito per legge dal Decreto Sviluppo.

### SURROGA (SOSTITUZIONE)

La vostra banca fa creche da mercante? C'è sempre la possibilità di tradurre il mutuo (cambiando tasso ed eventualmente allungando la durata) presso un altro istituto: la surroga è in teoria senza costi per il cliente. Se invece si vuole ottenere liquidità in più è necessario procedere alla sostituzione vera e propria del prestito: occorre pagare le spese di estinzione (eventuali) e quelle per la stipula di un nuovo mutuo (notario, perizia e imposta sostitutiva).

### SOSPENSIONE

In caso di momentanea difficoltà nel versamento delle rate per motivi che riguardano la perdita del lavoro, la cassa integrazione, morte o condizioni di non autosufficienza di un familiare percettore di reddito è possibile chiedere la sospensione dei pagamenti per 12, in alcuni casi, anche 18 mesi. Occorre aderire al Piano Finanziario (attivo fino al 31 gennaio 2012) o al Fondo di solidarietà (fino a esaurimento della dotazione).

### ESTINZIONE

Avete denaro a disposizione? Utilizzarlo per estinguere il mutuo o per ridurre per almeno il 20% il debito residuo è sempre un'operazione da prendere in considerazione, anche in un periodo di tassi storicamente bassi come quello attuale. Il risparmio ottenibile in termini di minori interessi da versare va comunque confrontato con le eventuali spese di estinzione e con il guadagno che si potrebbe ottenere impiegando altrove il denaro da destinare ad abbattere il debito.

Se si è comunque fortemente intenzionati a cambiare mutuo in ogni caso utile osservare alcune regole fondamentali. Prima di tutto è opportuno calcolare il debito residuo, quello che resta da pagare e che è ben diverso da quanto si è versato finora (che comprende anche gli interessi). È anche

utile annotarsi il tasso che si versa (possibilmente distinguendo le quali ci si può pentire dopo un parametro, Irs o Euribor, e spread praticato dalla banca) e il tempo che manca all'estinzione naturale del mutuo. Con questi indicatori si può tentare di effettuare simulazioni sulla base delle offerte presenti sul mercato, che si possono anche reperire con facilità sulla rete.

Forti delle nuove offerte ci si può recare allo sportello per tentare di migliorare le condizioni. La banca, vale la pena di ricordarlo, non è tenuta a rinegoziare il prestito (a meno che non si rientri nella casistica del Piano Sviluppo, ovvero mutuo fino a 300mila euro e reddito annuo inferiore a 30mila euro), ma se veramente ha interesse a trattenere il cliente non si sottrarrà al confronto. Quotidiario tentativo di rinegoziazione non dev'essere andò a buon fine si può sempre contattare l'istituto di credito che proponeva le condizioni più vantaggiose e avviare le pratiche per la surroga.

**I passi da compiere**  
Se si è comunque fortemente intenzionati a cambiare mutuo in ogni caso utile osservare alcune regole fondamentali. Prima di tutto è opportuno calcolare il debito residuo, quello che resta da pagare e che è ben diverso da quanto si è versato finora (che comprende anche gli interessi). È anche

utile annotarsi il tasso che si versa (possibilmente distinguendo le quali ci si può pentire dopo un parametro, Irs o Euribor, e spread praticato dalla banca) e il tempo che manca all'estinzione naturale del mutuo. Con questi indicatori si può tentare di effettuare simulazioni sulla base delle offerte presenti sul mercato, che si possono anche reperire con facilità sulla rete.

Forti delle nuove offerte ci si può recare allo sportello per tentare di migliorare le condizioni. La banca, vale la pena di ricordarlo, non è tenuta a rinegoziare il prestito (a meno che non si rientri nella casistica del Piano Sviluppo, ovvero mutuo fino a 300mila euro e reddito annuo inferiore a 30mila euro), ma se veramente ha interesse a trattenere il cliente non si sottrarrà al confronto. Quotidiario tentativo di rinegoziazione non dev'essere andò a buon fine si può sempre contattare l'istituto di credito che proponeva le condizioni più vantaggiose e avviare le pratiche per la surroga.

**Il rimborso in anticipo**  
Le famiglie che nel corso degli anni sono riuscite a mettere da

### Le strategie per trattare con la propria filiale

**COUSA NON FARE**  
Non sob tasso: considerate le clausole e i costi accessori del prestito per la casa. Nella scelta di un mutuo è importante il valore del tasso a orientare il cliente. È importante però altre variabili che possono alla lunga rendere più conveniente un prodotto. Fate quindi attenzione alle spese di istruttoria della pratica e di perizia sull'immobile, ma anche alle commissioni di incassodella rata e all'assicurazione sull'immobile.

**A COSA FARE ATTENZIONE**  
In caso di estinzione parziale attenti al piano di ammortamento. Se si rimborsa parte del debito residuo, la rata e la durata del mutuo possono variare in base al modo in cui viene calcolato il piano di ammortamento: se la quota capitale sono elaborate ogni mese (piano alla francese «classico») la rata si riduce sensibilmente e non varia la durata residua. Se invece il piano di ammortamento ha quote di capitale fissa calcolate in base al tasso iniziale, con l'estinzione parziale si riduce la durata ma il valore della rata diminuisce in misura ridotta.

**COUSA FARE**  
Calcolare il debito residuo. Il primo passo per migliorare le condizioni del mutuo è l'individuazione del debito che resta da versare (si ottiene facendo la differenza tra il capitale chiesto in prestito e quanto si è finora restituito al netto degli interessi pagati). È poi senz'altro utile appuntarsi anche l'importo dell'ultima rata, il Taeg (Tasso annuo effettivo globale) che si sta pagando, e gli anni che mancano all'estinzione naturale del mutuo.

• **Se scegliere il tasso variabile senza tener conto di un potenziale rialzo della rata in futuro**  
Al giorno d'oggi la rata di un mutuo a tasso variabile è inferiore di circa il 15-20% rispetto a quella di un prodotto a tasso fisso a parità di debito e di durata del prestito. Chi si accinge a stipulare un nuovo mutuo o intende rinegoziare il passaggio di variabile deve però fare molta attenzione e mettere in conto potenziali aumenti che, in caso di forti tensioni sui tassi, possono anche raggiungere il 30-40%. Anche la situazione economica odierna non suggerisce rincari di tale portata a breve termine, è sempre meglio adottare un atteggiamento prudente.

• **Farsi prendere dall'emotività e pensare di poter cambiare tipologia di mutuo a ogni variazione del ciclo dei tassi**  
Il decreto Bersani ha senz'altro semplificato le procedure della surroga, ma non è detto che per questo motivo si debba per forza spostare il mutuo a ogni variazione del ciclo dei tassi. Spesso il risparmiatore si lascia prendere dalla frenesia e valuta la convenienza del momento senza ragionare e si hanno idee poco chiare e alla lunga può essere controproducente: le banche conoscono il «curriculum» e potrebbero rifiutarsi di concedere credito a un mutuatario poco «fedele».

• **Tentare la via della rinegoziazione**  
A questo punto, con in mano la nuova potenziale rata più vantaggiosa, ci si può recare presso la propria banca e provare a chiedere una rinegoziazione (attenzione, si può variare tasso e durata del mutuo ma non l'importo). Tenete però presente che l'istituto che ha erogato il mutuo ha la facoltà e non l'obbligo di rinegoziare le condizioni di partenza del cliente.

• **Effettuare più simulazioni**  
Il secondo passo consiste nell'effettuare simulazioni con le offerte di mutui per la surroga proposti da altre banche (a tasso variabile puro, con cap o misto). Salvo rare eccezioni, si nota che qualunque sia la tipologia scelta le nuove offerte saranno più vantaggiose.

• **Costi della sostituzione.**  
A differenza della rinegoziazione (nuove condizioni con la vecchia banca) della rinegoziazione (trasloco con un nuovo istituto) la sostituzione vera e propria del mutuo permette di variare il debito residuo, ma non è a costo zero. Visto che si procede alla chiusura del mutuo esistente e alla stipula di un nuovo contratto, il cliente deve infatti pagare le spese di estinzione (quando dovute), gli oneri notariali e l'imposta sostitutiva.

• **L'alternativa della surroga**  
Se la banca si dovesse opporre alla rinegoziazione si può contattare l'istituto che offre le condizioni più vantaggiose, e avviare la procedura di surroga (che in teoria è a costo zero per il cliente).

### Le soluzioni per quattro profili

Gli strumenti più indicati per ridurre al minimo i costi e i rischi

**GIOVANE LAVORATORE DIPENDENTE**  
Mutuo attuale: variabile  
Reddito netto: 1.600 €

**COPPIA LAVORATORI DIPENDENTI SENZA FIGLI**  
Mutuo attuale: fisso  
Reddito netto: 2.700 €

**LAVORATORE AUTONOMO**  
Mutuo attuale: variabile  
Reddito netto: 3.000 €

**COPPIA LAVORATORI DIPENDENTI CON FIGLI**  
Mutuo attuale: fisso  
Reddito netto: 3.500 €

**La tentazione del «tetto» al tasso**  
Il giovane lavoratore dipendente ha un mutuo a tasso variabile stipulato di recente anche grazie alle garanzie presentate dai genitori. Il suo stipendio netto attuale è di 1.200 euro netti al mese.

**Durate più brevi per ridurre il debito**  
La coppia di lavoratori dipendenti ha un mutuo di 30ennale accesso 3 anni fa. Sta per sposarsi e intende avere figli in futuro.

**L'opportunità dell'estinzione**  
Il lavoratore autonomo a 5enne ha già pagato 15 anni del mutuo di 30ennale, un reddito medio di 3mila euro mensili (ma legato al ciclo economico) e una giacenza sul conto corrente di 50mila euro.

**Quando cambiare non è conveniente**  
La famiglia composta da genitori e due figli ha un mutuo fisso 20ennale in corso ormai da 10 anni fa e un reddito netto mensile, ormai consolidato, di 3.500 euro.

La scelta del variabile è in teoria la più adatta per un giovane lavoratore, che ha prospettive di crescita futura dello stipendio. Avete alle spalle i genitori e una garanzia sull'ipotesi di destinare più denaro possibile al rimborso prima dell'arrivo del figlio. Possedere un mutuo variabile permetterebbe in una fase iniziale di abbassare in misura maggiore il capitale, anche la riduzione della durata potrebbe essere opportuna.

L'indebitamento delle entrate mensili rende il lavoratore vulnerabile a shock sui tassi di interesse. Per ridurre l'impatto della volatilità della rata (ma il discorso vale anche per chi ha un fisso) è possibile destinare in anticipo il denaro accumulato per ridurre o addirittura estinguere il debito. Il mutuatario dovrà versare in questa caso una penale di estinzione pari allo 0,5% del debito residuo, 1,5% per il tasso fisso.

Non sempre cambiare cavallo in corso si rivela la scelta più efficace. Nel caso sopra descritto, il mutuo ha già superato la metà del piano di rimborso e qualsiasi risparmio si possa ottenere sugli interessi è quindi meno significativo. La sicurezza di una rata mensile certa, in una famiglia che ha una situazione reddituale stabile, è un elemento altrettanto importante. Volendo, è possibile guardarsi intorno per trovare tassi fissi più convenienti.

Il mese di settembre, al ritorno dalle vacanze, potrebbe rappresentare quindi uno dei periodi migliori per guardarsi attorno e stipulare un nuovo finanziamento per la casa oppure per traslocare il mutuo esistente verso un altro istituto. Occorre comunque farsi bene i calcoli, di convenienza o di tempo, perché come per i saldi nei capi d'abbigliamento la brutta sorpresa può essere sempre in agguato, il suggerimento - conclude Rossini - è sempre quello di confermare con la banca l'esatta durata della validità dello sconto a cui si ha diritto una volta inoltrata la domanda entro i termini.

### SABATO CON IL SOLE

### PLUS 24

NOTIZIE, APPROFONDIMENTI E NUMERI PER IL RISPARMIO  
Ogni sabato in allegato con Il Sole 24 Ore è in edicola PLUS 24, settimanale di finanza e risparmio. I grandi temi d'attualità per l'investitore, gli approfondimenti su mercati e profazioni della finanza, gli interventi degli esperti, le analisi degli strumenti d'investimento, una serie completa di numeri e indici riguardanti i titoli quotati.

## Il mercato. Gli istituti attendono il rientro dalle ferie per lanciare nuove campagne Settembre, mese di promozioni

Anche il mercato dei mutui ha le sue stagioni, compresa quella dei «saldi». Non vi aspettate campagne così rilevanti, come quelle che magari potete ottenere per l'abitato che avete a lungo che, in teoria, per aiutarvi a trovarvi a luglio o a gennaio, ma qualcosa sul tavolo di un prodotto da stipulare oppure per un'eventuale sostituzione o surroga può limare se si segue il ciclo di offerte proposte dalle banche.

Ogni anno, infatti, sia che il mercato cresca o si contraiga, le erogazioni dei finanziamenti si distribuiscono attraverso i trimestri seguendo una specificità stagionalità. L'andamento tipico vede i trimestri aprile-giugno e ottobre-dicembre come quelli principali per le nuove erogazioni, mentre il primo trimestre e il terzo trimestre dell'anno mostrano storicamente flussi più ridotti. «La debolezza delle erogazioni nel terzo trimestre - spiega Stefano Rossini, amministratore delegato del broker MutuiSupermarket.it - è dovuta alla quasi totale assenza di flussi durante

agosto, mese in cui gli studi notturni interrompono l'attività, ma anche le vacanze natalizie condizionano lo scelse».  
Più in generale, a meno che non abbiano esigenze specifiche, le famiglie preferiscono prima il mutuo a luglio, così come a dicembre, per poi sfruttare il periodo seguente di vacanza per il trasloco o per la preparazione della nuova casa. Per farlo, però, devono prepararsi per tempo e, dato che dalla prima richiesta all'effettiva erogazione del prestito decorrono nella maggior parte dei casi dai 60 ai 120 giorni, il maggior numero di domande inoltrate alla banca cade inevitabilmente nei mesi di marzo/aprile e in quelli di settembre/ottobre.

Gli istituti di credito conoscono ovviamente bene questi fenomeni stagionali della domanda di mutui e di conseguenza concentrano le loro promozioni e campagne pubblicitarie in questi periodi contribuisce a sua volta a rafforzare ulteriormente la concentrazione della domanda nel secondo e nel quarto trimestre e a condensa i volumi erogati fra maggio e luglio e fra novembre e dicembre in pratica è un meccanismo che si autoalimenta.  
«Lo scorso 31 maggio - conferma Rossini - sono terminate le offerte promozionali di diversi importanti gruppi bancari. Iniziativa che scadeva, per esempio quella di Cariparma e CheBanca, che sono riuscite tramite le loro promozioni stagionali a concentrare la raccolta di nuove richieste sul periodo di massima attenzione da parte del futuro mutuatario». I vantaggi, in questo caso, sono duplici: gli sportelli possono

### La scelta

**VARIABLE CON POCCHI RIVALI**  
Fisso o variabile? Inutile cercare di dare una risposta valida per tutte le stagioni al quesito che assilla le notti di ogni mutuatario. A maggior ragione in una fase di massima volatilità sui mercati (e quindi anche sui tassi che poi determinano le rate). Se un mese fa le spese di chi aveva scelto il variabile sembravano destinate inevitabilmente a crescere, oggi, con la crisi incombente, lo scenario è radicalmente mutato e Euribor (parametro base per il variabile) potrebbe restare sui livelli attuali a lungo. Di conseguenza le rate indicizzate possono essere più leggere anche del 20% rispetto a quelle fisse. La rischia di tornare a buon mercato (spread delle banche permettendo) come nell'autunno scorso. In questa lotta fra titani rischiano di aver la peggio i mutui con «cap», carti rispetto alla soluzione variabile pura e con il «tetto» troppo distante dal valore del fisso.

### LE MIGLIORI OFFERTE PER MUTUI CON FINALITÀ DI SURROGA

Finanziamento del valore residuo di 100mila euro; rilevazione del 22 agosto 2011

Durata (anni)	Tasso (%)	Parametro	Rata (€)	Taeg (%)
<b>Fisso</b>				
10	4,31	Irs 10 anni + 1,10%	1.027	4,40
15	4,64	Irs 15 anni + 1,10%	772	4,75
20	4,47	Irs 20 anni + 1,35%	631	4,59
25	4,46	Irs 25 anni + 1,40%	554	4,58
30	4,70	Irs 30 anni + 1,20%	518	4,80
<b>Variabile</b>				
10	2,81	Euribor 1m + 1,45%	957	2,85
15	2,56	Euribor 1m + 1,20%	670	2,62
20	2,71	Euribor 1m + 1,35%	540	2,78
25	2,76	Euribor 1m + 1,40%	462	2,83
30	2,85	Euribor 3m + 1,30%	414	2,89
<b>Variabile con «cap»</b>				
10	3,11	Euribor 1m + 1,75% *	971	3,21
15	3,21	Euribor 1m + 1,85% *	701	3,31
20	3,35	Euribor 3m + 1,80% **	572	3,41
25	3,61	Euribor 1m + 2,25% **	507	3,73
30	3,45	Euribor 3m + 1,90% **	446	3,51

Nota: Taeg = Tasso annuo effettivo globale (\* Cap al 5,70%; \*\* Cap al 5,50% Fonte: www.talonline.it

L'articolo *Quattro mosse per migliorare il mutuo* fa parte della  
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



**Lista della spesa:**

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

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

**Come andare  
al Supermercato**

 Oltre 230 offerte mutui, fino al 100%

 Servizio amichevole e gratuito

 -30%  
Tassi Variabili da 2,66% e Fissi da 4,70%\*

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

\* Rilevazioni TAN effettuate il 22/08/2011 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