

Strategie Le ricontrattazioni ammontano al 35% delle richieste. Per il momento solo il 16% va in porto

Surroga Cambiare in corsa vale un risparmio di 250 euro

I conti in tasca alla trasformazione di un finanziamento trentennale fisso stipulato negli ultimi dieci anni. Come ottenere il via libera. Gli errori da evitare

DI GINO PAGLIUCA

Quasi 150 euro al mese se si cambia a tasso fisso, oltre 250 se si punta sull'indicizzato. È il risparmio possibile sulla rata mensile se si surroga un mutuo trentennale in corso con un finanziamento ai tassi attuali. Un po' più basso, ma comunque sensibile, il risparmio quando l'operazione avviene su un prestito originariamente stipulato a 20 anni e sempre con debito residuo di 100 mila euro: 132 euro se si opta di nuovo per il fisso, 228 se si sceglie l'indicizzato.

Per arrivare a questi risultati abbiamo considerato i tassi fissi stipulati alle condizioni medie rilevabili a settembre degli ultimi 10 anni ipotizzando per i prestiti partiti come ventennali la loro surroga con un finanziamento fisso al 4,4% o al 2,4% variabile; per i mutui trentennali abbiamo invece simulato un decimo di punto in più.

Si tratta di ipotesi prudenziali perché come si vede anche dalla tabella delle condizioni stilata da mu-

tuonline sul mercato si trovano prodotti di costo più basso anche di 40 centesimi rispetto a quanto calcolato per questa simulazione.

Convenienza

La convenienza è molto più limitata se il mutuo da riconvertire è a tasso variabile. Bisogna fare attenzione allo spread e non al tasso del finanziamento per le semplice ragione che i prestiti indicizzati in corso stanno già beneficiando della riduzione dell'Euribor (o del tasso Bce). Il risparmio ipotizzabile passando da variabile vecchio a variabile nuovo è comunque nell'ordine dei 50 euro al mese.

Per omogeneità di calcolo abbiamo considerato un debito residuo uguale per tutti i mutui a 100 mila euro, ma il computo del risparmio sulla base delle condizioni considerate è facilmente effettuabile per qualsiasi altra cifra: basta dividere per 100 mila la differenza e moltiplicare il risultato per il debito residuo. Ad esempio ipotizziamo che si voglia rottamare un finanziamento a 20 anni da 140 mila euro partito

nel 2009 al 6,2%. Il capitale da restituire ancora sarebbe di 119.249 euro; il risparmio ottenibile sulla rata sarebbe, calcolandolo come indicato sopra, di 113,63 euro restando a tasso fisso e di 230,84 euro passando a variabile.

Sono calcoli che comunque stanno facendo molti titolari di finanziamenti: l'ultimo osservatorio di mutuonline, aggiornato a tutto agosto 2014, segnala che le surroghe rappresentano oltre il 35% delle richieste di finanziamento e sono quindi tornate ai livelli che si registrarono nel 2008, all'indomani dell'introduzione della rottamazione gratuita dei prestiti nel nostro ordinamento. Se si passa alle erogazioni si registra ancora uno scarto significativo rispetto alle richieste (16%).

È comunque indubitabile che le banche guardino con molta attenzione il cliente prima di surrogargli il prestito. Se capiscono che la richiesta di cambiare mutuo è dovuta a difficoltà economiche di sicuro negano il finanziamento; lo stesso fanno se il cliente ha già surrogato

in passato il mutuo: siccome per un istituto accettare una surroga presenta costi fissi che si ammortizzano in anni (ricordiamo che non si possono richiedere spese di perizia e di istruttoria e che il costo del notaio per l'atto di trasferimento dell'ipoteca è a carico della banca) certo un cliente potenzialmente infedele non è gradito.

Meccanismi

Il mondo creditizio non ha mai amato il sistema delle surroghe introdotto dal cosiddetto decreto Bersani del 2007 e sta premendo per una modifica perlomeno del divieto di chiedere penali di anticipata estinzione. Il decreto le ha abrogate del tutto e da tempo l'Abi preme per una reintroduzione. A livello europeo appare evidente che i mutui fissi in Italia costano più che altrove. Una delle ragioni — secondo gli esponenti del mondo creditizio — è che i nostri istituti devono caricare qualche decimo di punto sugli spread proprio per ricoprirsi dal rischio della chiusura anzitempo del mutuo. Così la penale la pagano tutti i clienti e in anticipo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le banche premono per reintrodurre le penalità di estinzione anticipata



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.