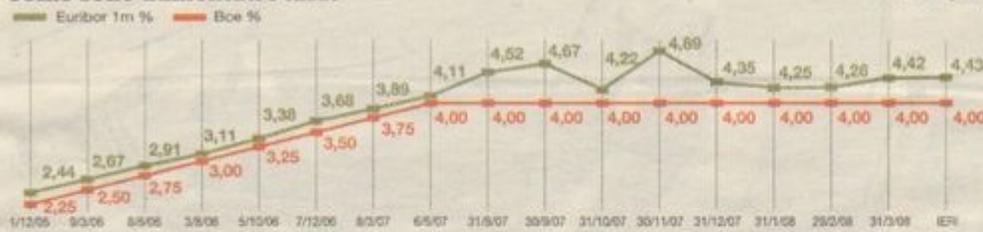


Come sono aumentati i tassi



Il dossier

Rate, risparmi da 70 a 120 euro al mese

Gli effetti per 1,2 milioni di famiglie con mutuo. Ma pagheranno per più anni

Quanto si risparmierà sui mutui

Mutuo di 150.000 euro a 30 anni

Tasso variabile indicizzato all'Euribor 1 mese	data	tasso	rate mensile
ipotesi INIZIO MUTUO	novembre 2005	3,36%	662 euro
OGGI	maggio 2008	5,65%	861 euro
con la RINEGOZIAZIONE	3 mesi dopo il rinnovo	4,24%	740 euro
dopo 30 ANNI	restituzione della differenza più tasso fisso del 5,13% con allungamento mutuo		
			121 euro

Mutuo di 150.000 euro a 20 anni

Tasso variabile indicizzato all'Euribor 1 mese	data	tasso	rate mensile
ipotesi INIZIO MUTUO	novembre 2005	3,36%	859 euro
OGGI	maggio 2008	5,65%	1036 euro
con la RINEGOZIAZIONE	3 mesi dopo il rinnovo	4,24%	933 euro
dopo 20 ANNI	restituzione della differenza più tasso fisso del 5,13% con allungamento mutuo		
			103 euro

VITTORIA PULEDDA
ROSA SERRANO

MILANO — Boccata d'ossigeno per un milione e duecentocinquanta mila famiglie italiane, oppresse da un mutuo a tasso variabile che spesso non sono più in grado di pagare: grazie all'accordo raggiunto ieri, infatti, sarà possibile "risparmiare" sulle rate circa 850 euro all'anno su un mutuo ventennale da 80 mila euro - da 70 a 120 euro al mese nel caso di un finanziamento più lungo e per importi maggiori - e nello stesso tempo bloccare l'importo della rata per tutta la durata del mutuo, e questa dipenderà dall'andamento dei tassi di interesse. Ma andiamo per gradi.

L'accordo si riferisce a quei mutui a tasso variabile (sulla prima casa) stipulati prima del gennaio 2007. Ebbene, quando la convenzione sarà operante - e per chi vorrà rinegoziare il mutuo - ci sarà una sorta di trasformazione da tasso variabile a tasso fisso: la cedola infatti sarà calcolata in base al parametro già scelto - poniamo l'Euribor ad un mese più una maggiorazione - ma ai valori della media del 2006, cioè quando i tassi erano

saliti ma senza raggiungere i valori stellari di adesso. Mediamente, questo significherà pagare (a partire da 30 giorni dopo la rinegoziazione del mutuo) una rata più bassa, anche di parecchio.

Guardando gli esempi in pagina, si vede che su un mutuo trentennale stipulato a fine 2005, per 150 mila euro, la rata mensile calcolata a maggio 2008

Convenzione Abi-governo. Prestiti rinegoziabili ai tassi 2006, minori degli attuali

sarebbe stata di 861 euro mentre con le nuove condizioni si pagano 740 euro. Questa, in caso di rinegoziazione, diventerà la nuova rata a tasso fisso, per i prossimi 27 anni e mezzo.

Ma ovviamente una banca non fa beneficenza e quello che eventualmente si risparmierà su ogni rata diventa un debito futuro, accantonato su un conto apposito intestato al cliente. È una sorta di nuovo finanziamento che il cliente restituirà, quando avrà finito di pagare il

mutuo "principale", con altre rate.

Di quanto sarà il nuovo debito? Dipende da come andranno i tassi di interesse da qui ad allora. L'unico punto fermo resta il tasso medio 2006. Il che significa che le rate future saranno tutte uguali. Se i tassi aumenteranno salirà il debito futuro; se invece scenderanno, il debito si ridurrà e diventerà addirittura un guadagno per il cliente se i tassi caleranno sotto il livello del 2006.

Comunque, alla fine del mutuo, si vedrà quanto resta eventualmente da pagare e aumenterà il numero delle rate fino a saldare il debito. Ma siccome di debito si tratta, su questa somma si paga un interesse, calcolato in base ad un tasso prestabilito: il tasso Irs a dieci anni più mezzo punto, che oggi è del 5,13%. Quello che invece non è stato ancora stabilito è come saranno calcolati questi interessi: se solo alla fine, o di volta in volta. Questi - ed altri aspetti - faranno parte della convenzione vera e propria, che governo ed Abi dovranno firmare entro trenta giorni: ieri è stato raggiunto l'accordo politico, anche se spesso, come ha ricordato ieri Giulio Tremonti, sono proprio i dettagli che fanno la differenza.

Quanto si risparmierà sui mutui

Mutuo di 100.000 euro a 30 anni

Tasso variabile indicizzato all'Euribor 1 mese	data	tasso	rate mensile
ipotesi INIZIO MUTUO	novembre 2005	3,36%	441 euro
OGGI	maggio 2008	5,65%	574 euro
con la RINEGOZIAZIONE	3 mesi dopo il rinnovo	4,24%	493 euro
dopo 30 ANNI	restituzione della differenza più tasso fisso del 5,13% con allungamento mutuo		
			81 euro

Mutuo di 100.000 euro a 20 anni

Tasso variabile indicizzato all'Euribor 1 mese	data	tasso	rate mensile
ipotesi INIZIO MUTUO	novembre 2005	3,36%	573 euro
OGGI	maggio 2008	5,65%	691 euro
con la RINEGOZIAZIONE	3 mesi dopo il rinnovo	4,24%	622 euro
dopo 20 ANNI	restituzione della differenza più tasso fisso del 5,13% con allungamento mutuo		
			69 euro

