

Come le banche rinegoziano i mutui

■ Mutuo di 100.000 euro a tasso variabile ■ Durata 30 anni ■ Data di inizio novembre 2005 ■ Euribor 1 mese/365
■ SCENARIO TASSI: sostanziale stabilità

Fonte: Progetica

COSTO ATTUALE DEL MUTUO	RATA MENSILE (in euro)	DURATA AGGIUNTIVA in rate mensili (in euro)	DURATA RESIDUA in rate mensili (in euro)	SALDO MEDIO conto corrente (in euro)	
32 ^a rata: 31/08/2008	601	0	326	0	
■ La maggior parte delle grandi banche	Rinegoziazione secondo l'accordo Abi - Tesoro	509	75	401	57.325
■ Banca Credito Commerciale Alta Padovana ■ Banca delle Marche ■ Cassa di Risparmio Fabriano e Cupramontana ■ Banche gruppo Ubi ■ Banche Gruppo Veneto Banca	Rinegoziazione senza spread dello 0,50%	509	68	394	52.561
■ Banca Credito Commerciale Alta Brianza	Rinegoziazione senza capitalizzazione degli interessi	509	55	381	43.932
■ Banca Credito Commerciale di Cremona	Rinegoziazione con spread 0,35% ma senza capitalizzazione degli interessi	509	54	380	43.364

L'inchiesta

Mutui, le banche non fanno sconti costa caro ridurre la rata di 100 euro

Solo pochi istituti offrono condizioni migliori di Abi-Tesoro

ROSA SERRANO

ROMA — Tagliare la rata di 100 euro al mese non è più un problema. Le banche rinegoziano il mutuo, alleggeriscono la spesa mensile e allungano la durata del contratto. Il taglio è dunque assicurato, così come voleva il

zioni migliori: scendere sotto quello 0,5 per cento e soprattutto abolire la capitalizzazione degli interessi.

È la differenza si vede. Su un mutuo trentennale a tasso variabile di 100mila euro stipulato nel novembre 2005, applicando l'accordo senza agevolazioni e

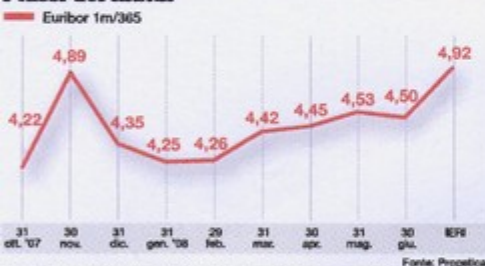
in uno scenario di tendenziale stabilità dei tassi, il mutuo si allunga di 75 mesi. Con l'eliminazione dello spread nel calcolo del tasso d'interesse da applicare al conto corrente di appoggio, la durata aggiuntiva risulta di 68 rate. «Miglioramenti decisivi più alti — spiega Egidio

Tutti i big del settore non fanno sconti, anche se resi possibili dalla convenzione

Vacchini, amministratore delegato di Progetica — risultano con l'abolizione della capitalizzazione degli interessi sul conto corrente di appoggio». In questo caso le rate si riducono a 55. Meglio ancora ha fatto la Banca di Credito commerciale di Cremona, che con uno spread a 0,35

per cento e nessuna capitalizzazione sugli interessi fa scendere le rate a 54. Il mutuo dell'esempio dunque alla fine costerà 57mila euro nelle banche che non fanno "sconti" sull'accordo, 43mila al Credito commerciale di Cremona. Una bella differenza.

I tassi dei mutui



Tesoro che ha sottoscritto un accordo con l'Abi. Dal primo gennaio chi ha un mutuo a tasso variabile "tarato" sul bilancio familiare è dunque salvo, non più strozzato dalle rate, perché con quell'accordo è come se il tempo si fosse fermato. Per i mutui stipulati prima del 2007 si prenderà in considerazione la media dei tassi pagati nel 2006. Per i finanziamenti sottoscritti dopo il 31 dicembre 2006, la nuova rata sarà pari alla prima pagata. I nuovi tassi e le relative rate rimarranno "inchiodati". Quello che c'è da pagare di più (ma anche di meno se i tassi scendessero), va invece a finire in un altro conto. Ed è proprio quel conto che fa la differenza, perché lo spread applicato e il metodo di calcolo degli interessi fa aumentare o diminuire il numero delle rate come un elastico.

Dunque se l'accordo Abi-Tesoro sembra garantire a tutti un risparmio immediato di 100 euro, il costo finale cambierà in base alle condizioni che gli istituti di credito applicheranno sul conto accessorio. E secondo Progetica, che ha elaborato uno studio per Repubblica, le banche medie e piccole si stanno comportando meglio dei grandi istituti. Per capirlo bisogna partire dall'accordo Abi-Tesoro là dove stabilisce che sul conto accessorio (dove va la differenza tra nuova e vecchia rata) verranno addebitati gli interessi annui calcolati sulla base dell'Irs a 10 anni (cioè il parametro che serve per determinare i mutui a tasso fisso), alla data della rinegoziazione, maggiorabile fino a un massimo di uno spread dello 0,50 per cento. Dunque la convenzione parla di "massimo", il che significa che le banche hanno la possibilità di offrire condi-

L'importo medio del mutuo erogato

Dati 2° semestre in euro

2002	82.879
2003	100.334
2004	107.790
2005	117.354
2006	123.831
2007	131.820
2008	media luglio-agosto: 122.243

Fonte: nostra elaborazione su dati Mutui Online



LA CONVENZIONE

Dal 1 gennaio 2009 i mutui ante 2007 saranno rinegoziati al tasso medio 2006 ma su questa concessione si pagherà il tasso Irs a 10 anni maggiorabile al massimo dello 0,50%



NIENTE SPREAD

La maggior parte delle banche, nel far pagare la rinegoziazione, applicano lo spread massimo dello 0,50%. Solo poche non lo applicano o lo applicano in parte



LA CAPITALIZZAZIONE

Alcune banche non fanno pagare inoltre la capitalizzazione degli interessi sul conto corrente che si aprirà in caso di rinegoziazione

