

Il caso



**-1,89**

**LA DISCESA**

L'Irs ventennale, valore di riferimento dei mutui a tasso fisso, dal 2002 a oggi è sceso dal 5,71% al 3,82%, di ben 1,89 punti



# Mutui, tasso fisso con il contagocce I consumatori: subito un'inchiesta

**ROMA** — Cercasi mutuo a tasso fisso. La rata "inchiodata" è sempre più ambita sia da chi ha un vecchio mutuo, sia da chi ne deve stipulare uno nuovo. Peccato però che il tasso fisso è diventato "merce rara", denunciano Aduşeb e Federconsumatori, che chiedono di aprire un'indagine su quella che definiscono "l'ennesima frode seriale" ai danni dei consumatori. Chi si affaccia agli sportelli delle aziende di credito sempre più spesso si sente rispondere che «la banca non offre più mutui a tasso fisso». Se n'è accorto anche il presidente dell'Antitrust, Antonio Catricalà, che nei giorni scorsi, a Sky Tg24, non ha

pub essere utilizzato anche da coloro che hanno già stipulato un mutuo a tasso fisso attraverso lo strumento della surroga. Ad esempio, per un mutuo ventennale stipulato nel marzo 2002, che comportava il paga-

mento di una rata di 788 euro, ora si può ridurre il costo mensile a 710 euro». Per misurare la scomparsa del tasso fisso siamo andati su *MutuiOnline* alla ricerca di un finanziamento trentennale del valore

di 140.000 euro per acquistare una casa che ne costa 200.000. Ebbene abbiamo trovato 14 prodotti a tasso variabile e dieci a tasso fisso. Per un finanziamento lungo 40 anni la scelta si riduce: abbiamo trovato 6 mutui a tasso varia-

bile e solo 2 a tasso fisso. «Per le banche — spiega Roberto Anedda, vicepresidente di *MutuiOnline* — il parametro di riferimento più corretto per l'insieme delle proprie attività è il costo del denaro a breve (l'Euribor). In futuro gli attuali tassi fissi dei mutui potrebbero rappresentare un'operazione a redditività troppo limitata rispetto al costo medio del denaro in quel momento, anche se non vi è una regola generale unica e valida per tutti gli istituti bancari». Ci possono essere banche che anche solo temporaneamente, è il pensiero di Anedda, possono considerare opportuno non offrire mutui a tasso fisso o applicare a essi condizioni più onerose.

**Quanto si guadagna rinegoziando** Fonte: elaborazione Progetta

	MARZO 2002				FEBBRAIO 2009				Risparmio
	Capitale iniziale (euro)	Tasso (%)	Spread (%)	Rata (euro)	Capitale residuo (euro)	Tasso (%)	Spread (%)	Rata (euro)	
20 anni	100.000	5,71	1,5	788	79.940	3,88	1,5	710	78
30 anni	100.000	5,70	1,7	692	91.826	3,51	1,8	576	116



escluso la necessità di un intervento dell'Autorità nei confronti delle banche, troppo avere nei confronti dei mutui a tasso fisso.

Sui tassi variabili invece c'è un lavoro degli istituti di credito teso a garantirsi da eventuali crolli futuri dei tassi di interesse. Alcune banche — segnalano le associazioni dei consumatori — hanno già modificato o stanno modificando i termini contrattuali per i mutui a tasso variabile, inserendo un livello minimo al di sotto del quale non si scende. La clausola contrattuale viene definita "floor" (il "pavimento"), uno dei tanti ibridi che affollano il mercato.

La corsa al tasso fisso non è certo una moda del momento. Dietro c'è un calcolo ben preciso: oggi conviene. La quotazione dell'Irs, il parametro utilizzato dalle banche per determinare il costo dei mutui a tasso fisso, è infatti ai minimi storici. Basta fare qualche confronto: nel marzo 2002 l'Irs ventennale quotava 5,71 per cento, a fine febbraio di quest'anno si è attestato a quota 3,82 (-1,89). Una bella discesa, la condizione ideale, quindi, per coloro che vogliono acquistare casa mettendosi al riparo dalle continue evoluzioni dell'Euribor, che negli ultimi anni ha messo in difficoltà quei nuclei familiari che hanno visto schizzare in alto le rate.

È pur vero che il variabile non è più lo stesso di prima: è stato introdotto il cosiddetto "doppio binario", per cui oggi si possono scegliere sia mutui agganciati all'Euribor, che indicizzati al tasso della Bce. Ma sempre di variabili si tratta: il mutuo legato al tasso Bce infatti non blocca l'aumento della rata, ma si limita a proteggerla dalla volatilità dell'Euribor. Dunque è ben altra cosa dall'aver una rata "inchiodata", insensibile al variare dei tassi sul mercato, magari tagliata su misura su uno stipendio fisso e dunque al riparo da amare sorprese.

«Il favorevole andamento dei fissi — spiega Egidio Vacchini, amministratore delegato di Pro-

**Le proposte delle banche**

20 anni 30 anni 40 anni

**Il numero delle offerte**

1 Valore immobile: 200.000 euro  
Mutuo: 140.000 euro

Tasso fisso	Tasso variabile
13	14
10	14
2	6

2 Valore immobile: 200.000 euro  
Mutuo: 150.000 euro

Tasso fisso	Tasso variabile
12	12
9	12
2	5

**Surroga**

1 Valore immobile: 200.000 euro  
Mutuo: 140.000 euro

Tasso fisso	Tasso variabile
6	8
5	8
1	3

2 Valore immobile: 200.000 euro  
Mutuo: 150.000 euro

Tasso fisso	Tasso variabile
5	6
4	6
1	3

Fonte: es. elaborazioni su dati MutuiOnline

**PIÙ VARIABILE CHE FISSO**  
Attraverso il sito *MutuiOnline*, abbiamo cercato le offerte di mutui di diverso importo e di diversa durata: sono superiori nel numero, in genere, le offerte di mutui a tasso variabile