



CIRCOLO ACLI CONEGLIANO



*LA TUA BANCA TI DÀ ALLA TESTA?  
L'ESTRATTO CONTO TI SPAVENTA? NON  
REGGI IL MUTUO? IL TASSO E' OLTRE I LIMITI?*

Il PUNTO FAMIGLIA ACLI, in collaborazione con  
il CIRCOLO ACLI DI CONEGLIANO e la  
LEGA CONSUMATORI organizza  
**L'APERITIVO BANCARIO,**  
un incontro di confronto con i nostri esperti della  
LEGA CONSUMATORI:

**MUTUO, ISTRUZIONI PER L'USO**

**NOZIONI FONDAMENTALI DEL**  
**MUTUO BANCARIO**  
**PER LA CASA**

Il mutuo bancario è una delle forme di finanziamento più diffuse e viene in genere impiegato per l'acquisto della casa o la ristrutturazione della casa di proprietà con una durata che va da 5 a 30 anni. Può essere un impegno finanziario notevole, da valutare con grande attenzione.

Il cliente lo rimborsa con rate di importo costante o variabile, di solito mensili o trimestrali. In linea generale i mutui si distinguono in base alla tipologia di tasso di interesse prescelto.

La scelta del mutuo più rispondente alle esigenze personali deve basarsi su una attenta valutazione del proprio reddito, anche futuro, e sulla propria capacità di risparmio.

E' chiamato "mutuo ipotecario" perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile.

Chiunque può richiedere un mutuo, ad esempio i giovani che hanno bisogno di denaro per acquistare la casa. Per ottenerlo è necessario dimostrare di essere in grado di restituire nel tempo la somma dovuta. Lo concedono le banche e altri operatori finanziari.

# **CHE IMPORTO POSSO RICHIEDERE ?**

In generale viene concesso un importo che non supera l'80% del valore dell'immobile, valore stabilito in base alla perizia di stima effettuata da un esperto. A volte vengono concessi dei mutui che vanno oltre l'80% del valore dell'immobile, ma in questi casi vengono richieste maggiori garanzie.

# **CHE RATA POSSO PAGARE?**

Prima di chiedere il mutuo è opportuno valutare attentamente il proprio reddito, anche in prospettiva, e la propria disponibilità mensile al netto delle spese fisse. E' bene che la rata non superi un terzo del reddito disponibile, per poter far fronte alle spese correnti, a spese impreviste e a possibili riduzione del reddito (malattia, infortunio, licenziamento).

# QUANTO COSTA IL MUTUO

La principale componente del costo è costituita dagli interessi, che sono il compenso per il prestito erogato e dipendono anche dalla durata del mutuo.

Agli interessi si aggiungono altri costi, come le spese notarili e le imposte (vedi elenco più avanti).

# **CHE DURATA CONVIENE ?**

La durata del mutuo, concordata tra il cliente e la banca, incide sull'importo della rata.

A parità di importo del finanziamento e di tasso di interesse, quanto più breve è la durata, tanto più alte sono le rate ma più basso l'importo dovuto per gli interessi; se la durata è più lunga tanto maggiore è l'importo dovuto per gli interessi ma più basse sono le rate.

Esempio:

*mutuo di euro 100.000, con un tasso fisso del 5,5%*

- durata di 10 anni: rate mensili di 1.085 euro, interessi da restituire 30.232 euro.
- durata 20 anni: rate mensili di 688 euro, interessi da restituire di 65.093 euro.

# QUALI SONO I PRINCIPALI TIPI DI MUTUO?

**Mutuo a tasso fisso** – il tasso di interesse resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo degli importi delle rate. Lo svantaggio è di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

**Mutuo a tasso variabile** - Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza . Il rischio principale è l'aumento imprevedibile dell'importo delle rate. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti delle rate.

*Mutuo a due tipi di tasso* – il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse. I vantaggi e svantaggi sono quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

## COSTI E AGEVOLAZIONI FISCALI

*Al tasso di interesse vanno aggiunti:*

- il compenso alla banca per le spese di istruttoria.
- le spese di perizia di stima dell'immobile.
- le spese notarili per il contratto di mutuo e l'ipoteca.
- l'assicurazione a copertura danni sull'immobile e rischi legati ad eventi relativi alla vita del cliente che potrebbero impedirgli di pagare le rate.
- le spese incasso rata, invio comunicazioni .
- l'imposta dello 0,25% sull'importo del mutuo nel caso di acquisto "prima casa" (l'imposta è trattenuta direttamente dalla banca)

*Agevolazione fiscale:* nel caso di acquisto prima casa o ristrutturazione gli interessi pagati sono detraibili dall'Irpef. L'importo e le condizioni sono fissati per legge.

## **FATE ATTENZIONE A QUANTO POTETE PAGARE**

**Il mutuo è un notevole impegno economico importante da sostenere nel tempo per la famiglia. Al momento della richiesta, è essenziale valutare se le proprie entrate sono sufficienti a pagare le rate. Durante il periodo del mutuo possono accadere fatti imprevisti che richiedono nuove uscite (spese mediche, spese per la casa, per i figli) oppure che fanno diminuire le entrate (perdita di lavoro, cassa integrazione, malattie).**

**Prima di ogni ulteriore richiesta di mutuo o prestito, considerare sempre se non ci stia indebitando troppo.**

# **RATE NON PAGATE**

- Se non si pagano le rate con puntualità, la banca applica gli interessi mora che si aggiungono alle somme dovute. Nei casi più gravi la banca può ottenere lo scioglimento del contratto che comporta la restituzione immediata del debito residuo.

- Se il cliente non può saldare il debito, la banca può ottenere il pignoramento della casa ipotecata e la sua vendita all'asta.

- Se c'è un garante anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

*Attenzione:*

La banca può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere prestiti in futuro!

## **DIFFICOLTA' A PAGARE LE RATE**

Se il cliente non riesce a pagare sempre con puntualità le rate del mutuo, è consigliabile rivolgersi alla banca per cercare una soluzione.

Soluzioni possibili:

1. la **rinegoziazione** del mutuo, per allungare la rata complessiva del mutuo ed avere così le rate più basse.
2. la **sospensione temporanea** dei pagamenti per superare il momento di difficoltà.

## Che può fare il cliente?

- Portabilità del mutuo;
- Sostituzione del mutuo;
- Rinegoziazione del mutuo con la propria banca;
- Estinzione anticipata.



# **PORTABILITA' DEL MUTUO**

La portabilità consiste nella stipula di un nuovo mutuo di importo pari a quello del debito residuo in essere, alle condizioni concordate tra il cliente e la nuova banca.

La nuova banca può così subentrare, attraverso la surroga (sostituzione), nella titolarità della garanzia ipotecaria rilasciata per il mutuo stipulato con la banca precedente.

## Caratteristiche:

- avviene senza la richiesta di consenso della banca di provenienza;
- permane l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo originario;
- può essere richiesta più volte nel corso del tempo.
- non comporta il venir meno dei benefici fiscali acquisiti in precedenza: ad esempio, quelli relativi all'acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale

E' bene tenere presente che la nuova banca, effettuate le necessarie valutazioni, decide se concedere o meno la portabilità.

Con la portabilità sono gratuiti :

- la chiusura del vecchio contratto di mutuo, senza essere dovute penali di estinzione anticipata;
- l'annotazione della surroga e la concessione del nuovo mutuo, inclusi l'istruttoria, gli accertamenti catastali e gli eventuali costi notarili (a carico della nuova banca).

### **Importante**

Con la portabilità si possono cambiare tipo di tasso (da fisso avariabile e viceversa) e la durata residua del mutuo ma non il capitale residuo.

# **SOSTITUZIONE DEL MUTUO**

La sostituzione è l'opportunità per il cliente di estinguere il vecchio mutuo aprendone uno nuovo presso un'altra banca, di importo maggiore rispetto al debito residuo del precedente ed a migliori condizioni.

L'operazione comporta il pagamento delle seguenti spese:

- eventuale penale per estinzione anticipata alla banca originaria;
- costi notarili per un nuovo atto di mutuo con l'iscrizione di una nuova ipoteca
- spese bancarie: istruttoria, perizia, spese assicurative.

# **LA RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO CON LA PROPRIA BANCA**

La rinegoziazione consiste nella modifica dei termini del contratto di mutuo (durata, tasso di interesse, etc..).

Il cliente che ha stipulato un mutuo può rivedere i termini del proprio contratto per portare il rimborso del prestito a condizioni più in linea con la sua pianificazione finanziaria (ad esempio riducendo l'impatto delle rate sul reddito disponibile mensile).

*È opportuno rivolgersi alla propria banca per trovare una soluzione condivisa in base alle proprie necessità.*

Gli elementi del mutuo che possono essere oggetto di rinegoziazione sono:

- la tipologia del mutuo; ad esempio è possibile passare da un mutuo a tasso variabile ad un tasso fisso e viceversa.
- Il livello del tasso di interesse applicato, rivedendo la misura dello spread applicato dalla banca in aggiunta al tasso di mercato di riferimento (euribor-eurirs).
- La durata del mutuo; ad esempio passando da un mutuo ventennale ad uno trentennale.

Per rinegoziare il mutuo è sufficiente una scrittura privata (un accordo scritto tra banca e cliente), anche non autenticata, cioè senza l'intervento del notaio.

L'operazione è senza spese.

# **ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO**

Se il cliente desidera estinguere, totalmente o anche parzialmente, il mutuo prima della scadenza, ad esempio perché procede alla vendita dell'immobile, può farlo senza pagare alcuna penale di estinzione, per i mutui stipulati:

- a partire dal 2 febbraio 2007, con banche per l'acquisto della prima casa;
- a partire dal 3 aprile 2007, con banche o altri istituti mutuanti per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari, adibite ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale (studio, negozio..) da parte di persone fisiche (famiglie, lavoratori autonomi, professionisti..)

**ATTENZIONE:**

per i mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007 esiste ancora la penale di estinzione anticipata.

## **LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA**

Quando si conclude il rimborso di un mutuo, l'ipoteca iscritta a garanzia dell'immobile viene automaticamente estinta.

Dal 2007 l'ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo si estingue automaticamente e senza spese per il cliente nel momento in cui il mutuo viene estinto.

In particolare la banca è tenuta a rilasciare al cliente una quietanza che attesta la data di estinzione del mutuo e comunicare entro 30 giorni dal pagamento dell'ultima rata, l'avvenuto rimborso del prestito alla Conservatoria dei Registri Immobiliari che provvederà alla sua cancellazione.

Per i mutui estinti prima del 3 aprile 2007 e al cui ipoteca non sia ancora stata cancellata, è possibile far ricorso a questa procedura.

In questo caso il termine dei 30 giorni decorre dalla data della richiesta alla banca della quietanza.

# SINTETICA SPIEGAZIONE DI ALCUNI TERMINI DEL MUTUO

***Abitazione principale*** : la casa in cui si “dimora abitualmente” cioè dove si vive. Si tratta di un definizione usata dalla legislazione fiscale per determinate agevolazioni sulle imposte.

***Ammortamento*** : procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il pagamento periodico delle rate.

***Estinzione anticipata*** : restituzione del capitale ancora dovuto- tutto insieme – prima della scadenza.

***Euribor*** : tasso interbancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato per i mutui a tasso variabile.

***Eurirs***: tasso interbancario definito a livello europeo che può essere usato per i mutui a tasso fisso.

**Fidejussione** : l'impegno a garantire personalmente al creditore (chi concede il prestito) il pagamento di un debito altrui. La garanzia è personale perchè il creditore può rivalersi sull'intero patrimonio del garante.

**Ipoteca** : forma di garanzia che ha oggetto beni immobili come la casa di abitazione.

**Perizia** : la relazione effettuata da un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

**Portabilità** : operazione che consente al cliente di estinguere il proprio mutuo e di stipularne uno nuovo presso un'altra banca, senza il consenso della banca originaria. La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di mutuo che la concessione del nuovo.

**Rata** : Pagamento che il cliente effettua periodicamente per restituire un prestito. La rata è generalmente composta da una quota capitale (rimborso della somma prestata) e da una quota interessi .

**Relazione notarile** : documento in cui il notaio certifica che il venditore è effettivamente il proprietario e che sull'immobile da ipotecare non ci sono vincoli.

**Rinegoziazione** : operazione con la quale sono modificati uno o più elementi del contratto originario, ad esempio la durata del mutuo, il tasso di interesse. Come la portabilità anche questa operazione è completamente gratuita.

**Spese di istruttoria** : il rimborso chiesto dalla banca per le pratiche e le formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

**Spread** : la differenza fra il tasso di riferimento ( esempio – euribor) e il tasso di interesse applicato.

**Taeg** : tasso annuo effettivo globale – indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sul totale del finanziamento.

Comprende il tasso di interesse e altre voci di spese come quelle per l'istruttoria della pratica e riscossione della rata. Non sono incluse per esempio quelle notarili.

# Grazie per la gentile attenzione!



CIRCOLO ACLI CONEGLIANO

*Nel mezzo del cammin di nostra vita mi ritrovai per una selva oscura chè la dritta  
via era smarrita....*