

Da “Il Sole 24 Ore”

Intesa targata Tremonti-Abi per rinegoziare i mutui variabili

di Nicoletta Cottone

21 MAGGIO 2008

Le banche, in base a **un accordo con il ministero dell'Economia che sarà firmato entro 30 giorni**, offriranno ai clienti la possibilità di rinegoziare i mutui prima casa a tasso variabile accesi prima del 2007. Questa è quella che il ministro dell'Economia Giulio Tremonti annuncia al termine del Consiglio dei ministri come la vera novità di oggi. «La riforma – spiega Tremonti - é a costo zero. Non é un miracolo, ma un sollievo per molte famiglie».

Tremonti ha spiegato che «il presidente del Consiglio ha esercitato quella che si chiama *moral suasion*, il ministro dell'Economia quella che si chiama meno elegantemente *fiscal suasion* e, in attesa di una rimodulazione della base imponibile delle banche e altri settori con profitti di congiuntura, con il sistema bancario abbiamo concluso un accordo codificato in un provvedimento». Il ministro dell'Economia ha riconosciuto «al sistema bancario italiano lo sforzo comune fatto nell'interesse nazionale».

Una nota diffusa dall'Abi segnala che la convenzione potrebbe interessare 1.250.000 famiglie. La rinegoziazione comporterà la riduzione dell'importo della rata a cominciare da quelle che scadranno dopo 90 giorni dalla data di rinegoziazione. La nuova rata si calcola applicando all'importo originario del mutuo il tasso di interesse contrattuale medio del 2006. La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e quello risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio regolato al tasso Irs a dieci anni, riferito alla data di rinegoziazione, maggiorato di uno spread dello 0,50 (dunque tasso fisso). Il mutuo diventa a rata fissa, di importo medio analogo a quello pagato nel 2006. Ma attenzione: l'Abi spiega che «la durata resta inizialmente invariata e il suo eventuale allungamento dipenderà dall'andamento dei tassi di interesse».

Se dalla rinegoziazione alla scadenza i tassi di interesse sono mediamente saliti o non sufficientemente diminuiti, la durata del mutuo verrà automaticamente estesa, sempre a rata fissa, per il periodo sufficiente a rimborsare l'eventuale finanziamento accessorio. Se, invece, durante la vita del mutuo rinegoziato i tassi di interesse scendono in misura superiore al beneficio già acquisito con il passaggio alla rata fissa, il beneficio legato al nuovo tasso verrà riconosciuto attraverso il ritorno a una inferiore rata variabile come prevista dal mutuo originario.

Durata, ipoteca e deducibilità i punti da chiarire

di Maximilian Cellino

22 MAGGIO 2008

Una boccata d'ossigeno per oltre un milione di famiglie italiane: l'accordo raggiunto ieri tra il Ministero dell'Associazione Bancaria per [la rinegoziazione dei mutui](#) a tasso variabile, stipulati prima del 2007, rappresenta un'opportunità interessante per tutti quei risparmiatori messi in difficoltà prima dall'aumento del costo di Bce negli ultimi due anni e mezzo. E, poi, dalla crisi finanziaria che ha spinto i tassi Euribor (ai quali sono fino quasi al 5 per cento).

Per valutare l'effettiva convenienza ad accedere alla nuova forma di rinegoziazione proposta dalle banche però necessariamente attendere il testo integrale della Convenzione (che le parti si sono impegnate a pubblicare dalla data di entrata in vigore del Decreto Legge varato ieri dal Governo). Soltanto allora sarà, infatti, possibile alcune questioni che le linee guida dell'accordo non possono ovviamente chiarire del tutto.

L'allungamento della durata

Tecnicamente chi chiede la rinegoziazione alla propria banca non soltanto riporta l'importo da versare oggi del 2006, ma trasforma il mutuo in un finanziamento a rata costante e questo fa emergere un potenziale problema: se negli anni i tassi non dovessero diminuire a sufficienza (o addirittura aumentassero ulteriormente) la durata del mutuo si troverebbe automaticamente estesa per compensare il minor importo di interessi versati con la riduzione dei pagamenti di ammortamento originale.

E il prolungamento, in questo caso, potrebbe essere tutt'altro che insignificante, anche perché sulla differenza viene addebitata su un conto di finanziamento accessorio) gravano interessi che alla lunga fanno lievitare l'importo da restituire. Prendendo come base gli esempi forniti dall'Abi (e riportati nelle tabelle in alto) un prestito da tre anni fa comporterebbe, nel caso in cui i tassi rimangano invariati fino al termine del rapporto, un allungamento di mesi per un finanziamento a 10 anni agli oltre 4 anni di un mutuo ventennale.

Il nodo dell'ipoteca

Si tratta di pure ipotesi, naturalmente, che però non devono distogliere da problematiche che possono venire in rilievo nel lasso di tempo tra la scadenza del mutuo originario e il termine effettivo del rimborso: l'ipoteca, per esempio, si estingue al momento in cui si conclude il piano di ammortamento originario o sarà necessariamente estesa al nuovo prolungamento? E in quest'ultimo caso, sarà necessario un nuovo passaggio dal notaio?

Detraibilità degli interessi

Ci si chiede inoltre se gli interessi passivi che maturano sul conto accessorio siano detraibili o meno e se i dieci anni, ieri al 4,63%, maggiorato di uno spread tutto sommato favorevole pari allo 0,5%), stabilito una data di rinegoziazione, non sia poi successivamente modificabile in caso di andamento favorevole del mercato. Lo scioglimento di questi dubbi può dipendere in fondo la scelta di molte famiglie italiane che fanno fatica a prestare a tasso variabile e che potranno decidere se avvalersi della nuova formula di rinegoziazione o, in alternativa, ripercorrere la strada della portabilità tracciata dal Decreto Bersani. A patto che le norme introdotte poco fa dal precedente Governo non vengano cancellate dal nuovo accordo Abi-Ministero dell'Economia.

Banche e istituti di credito

Accordo Governo-ABI per rivedere i mutui a tasso variabile

Questo articolo è tratto da:

[Il Quotidiano Giuridico - Quotidiano di informazione e approfondimento giuridico](#)

Il Comitato Esecutivo dell'ABI che si è riunito ieri a Milano ha approvato all'unanimità la bozza di accordo tra il Ministero dell'Economia e l'Associazione Bancaria per la rinegoziazione dei mutui a tasso variabile per la prima casa stipulati prima del 1° gennaio 2007. Lo rende noto il Presidente dell'ABI, Corrado Faissola.

La Convenzione individua le modalità di rinegoziazione dei mutui a tasso variabile, stipulati prima del 1° gennaio 2007, che consentiranno di ridurre e stabilizzare l'importo delle rate da corrispondere fino alla data di originaria scadenza del prestito.

La Convenzione sarà stipulata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'ABI entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del Decreto Legge varato oggi dal Governo

Ecco i punti principali della Convenzione:

- - La rinegoziazione comporta la riduzione dell'importo delle rate del mutuo a cominciare da quelle che andranno a scadere dopo 90 giorni decorrenti dalla data della rinegoziazione. La nuova rata sarà calcolata applicando all'importo originario del mutuo il tasso di interesse contrattuale medio del 2006.
- - La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e quello risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio regolato al tasso IRS a dieci anni, riferito alla data di rinegoziazione, maggiorato di uno spread dello 0,50 (dunque tasso fisso).
- - Non ci sarà bisogno di ulteriori garanzie da parte del cliente oltre quelle già previste per il mutuo oggetto di rinegoziazione.

Per chi accede alla rinegoziazione, dunque:

- - il mutuo diventa a rata fissa;
- - l'importo della rata (fissa) è quello pagato in media nel 2006;

- - la durata resta inizialmente invariata e il suo eventuale allungamento dipenderà all'andamento dei tassi di interesse.

Durante la vita del mutuo il cliente si troverà quindi in una delle seguenti condizioni:

- se nel tempo che va dal momento della rinegoziazione alla scadenza i tassi di interesse sono mediamente saliti o non sufficientemente diminuiti, la durata del mutuo verrà automaticamente estesa – sempre con la medesima rata fissa – per il periodo sufficiente a rimborsare l'eventuale finanziamento accessorio;

- se durante la vita del mutuo così rinegoziato i tassi di interesse scendono in misura superiore al beneficio già acquisito con il passaggio alla rata fissa, il beneficio legato al nuovo tasso verrà riconosciuto attraverso il ritorno ad una inferiore rata variabile come prevista dal mutuo originario.

(Comunicato stampa ABI 21/05/2008)

IMPATTO RINEGOZIAZIONE MUTUI (1)

Ammontare del mutuo	Mutuo a 20 anni		
	Rata originaria	<i>Importo annuale</i> Nuova rata (euro)	Differenza
120.000	10.028	8.768	1.260
100.000	8.356	7.306	1.050
80.000	6.686	5.846	840

Ammontare del mutuo	Mutuo a 20 anni		
	Rata originaria	<i>Importo mensile</i> Nuova rata (euro)	Differenza
120.000	836	731	105
100.000	696	609	88
80.000	557	487	70

IMPATTO RINEGOZIAZIONE MUTUI (2)

Ammontare del mutuo	Mutuo a 15 anni		
	Rata originaria	<i>Importo annuale</i> Nuova rata (euro)	Differenza
120.000	11.848	10.698	1.150
100.000	9.874	8.916	958
80.000	7.898	7.132	766

Ammontare del mutuo	Mutuo a 15 anni		
	Rata originaria	<i>Importo mensile</i> Nuova rata (euro)	Differenza
120.000	987	892	96
100.000	823	743	80
80.000	658	594	64

IMPATTO RINEGOZIAZIONE MUTUI (3)

Ammontare del mutuo	Mutuo a 10 anni		
	Rata originaria	<i>Importo annuale</i> Nuova rata (euro)	Differenza
120.000	15.644	14.638	1.006
100.000	13.038	12.198	840
80.000	10.430	9.758	672

Ammontare del mutuo	Mutuo a 10 anni		
	Rata originaria	<i>Importo mensile</i> Nuova rata (euro)	Differenza
120.000	1.304	1.220	84
100.000	1.087	1.017	70
80.000	869	813	56

Catricalà: «Mi aspetto condizioni migliori di quelle già esistenti»

di Rossella Bocciarelli

23 MAGGIO 2008

La convenzione tra le banche e il Governo per ridurre le rate dei mutui «è un provvedimento opportuno, una disciplina equa di cui si sentiva il bisogno». È il commento del presidente dell'Antitrust, Antonio Catricalà, secondo il quale le condizioni standardizzate previste dall'accordo sono compatibili con la concorrenza. «Non necessariamente tutte le condizioni saranno standard – ha detto ieri Catricalà, a margine dell'assemblea annuale della Confindustria – Auspicio che le banche facciano condizioni migliori di quelle minime previste dalla legge». Ma c'è un altro aspetto di cui è essenziale tener conto secondo il Garante della Concorrenza: va garantita anche la gratuità della portabilità dei mutui. Catricalà ha ricordato l'importanza dell'istruttoria avviata su questo argomento dall'Antitrust nei confronti di 10 grandi banche. «È importante - ha aggiunto - perché potremo portare un po' di concorrenza in questo sistema che ancora risulta ingessato». Secondo Catricalà «bisognerà incentivare la portabilità del mutuo a costo zero. La nostra indagine è importante». Il provvedimento è comunque «un buon inizio, allarga il mercato, non lo restringe. Non è vero che ci sarà uniformità di condizioni, perché la convenzione dovrà dettare condizioni minime, ma le banche restano libere di fare condizioni migliori. È un provvedimento - ha concluso Catricalà - di cui c'era bisogno». Intanto, dal mondo delle aziende di credito, provengono conferme e adesioni allo spirito dell'accordo: sia il presidente del consiglio di sorveglianza di Intesa-San Paolo, Giovanni Bazoli; sia l'amministratore delegato di Unicredit, Alessandro Profumo, che ieri pomeriggio è stato ricevuto a Palazzo Chigi dal sottosegretario alla presidenza del Consiglio Gianni Letta; sia, infine, il presidente di Mediobanca, Cesare Geronzi, (secondo il quale le aziende di credito concorreranno a realizzare la politica economica del governo) hanno confermato che, in buona sostanza, le banche ricontratteranno i mutui con i clienti a condizioni migliori. Cioè, abbassando le rate e allungando la vita residua del prestito per la casa, così come prevede l'accordo sottoscritto ieri con il Governo. Bazoli, peraltro, ha anche sottolineato che «molte banche avevano già iniziato a rinegoziare i mutui a condizioni migliori». Quanto ai sindacati, Raffaele Bonanni della Cisl, pur definendo buono l'accordo, chiede che venga monitorata la situazione istituendo un'apposita task force; molte associazioni dei consumatori, poi, non lesinano critiche: si pagherà tutto alla fine più gli

interessi, affermano; dunque – sostengono– lo sconto promesso dal Governo non c'è. Altre sigle di difesa dei consumatori temono che l'accordo appena definito resterà inapplicato. A questi timori ha risposto il presidente dell'Abi, Corrado Faissola: «Le banche rispettano tutti gli accordi e quelle che aderiranno liberamente alla convenzione rispetteranno nello spirito e nella forma l'accordo con il Ministero dell'Economia. Come presidente dell'Associazione– ha dichiarato– me ne assumo la responsabilità diretta»

La portabilità è ancora valida

23 MAGGIO 2008

Che fine farà la portabilità dei mutui introdotta appena un anno fa dal Decreto Bersani? Se lo stanno chiedendo soprattutto i numerosi risparmiatori italiani che proprio in questi giorni si accingono a «trasportare» il finanziamento per la casa in una nuova banca . Oppure, che stanno facendo il giro degli sportelli in cerca di condizioni migliori. Niente paura, nelle intenzioni di Abi e Governo le norme introdotte con le famose «lenzuolate » e quelle che scaturiranno dalla nuova forma di rinegoziazione presentata due giorni fa nel corso del Consiglio dei Ministri di Napoli sono destinate a convivere e rappresenteranno differenti alternative a disposizione delle famiglie. Addirittura non è da escludere, in via teorica, che un mutuatario possa avvalersi di entrambe le facoltà: provando prima a bloccare la rata al livello del 2006 e andando, poi, in cerca di una banca che pratici tassi più favorevoli o viceversa. I calcoli saranno decisamente complicati, ma la legge non lo vieta.

Fin qui, appunto, le intenzioni: per scoprire quali saranno le tendenze future del mercato si dovrà attendere almeno fino a quando la rinegoziazione prevista dalla convenzione Abi-Ministero dell'Economia sarà effettivamente in vigore. Difficile per il momento capire se le due forme riusciranno a convivere pacificamente o se una finirà per soppiantare l'altra. Di certo, a vantaggio della nuova rinegoziazione gioca il fatto che le banche siano di fatto obbligate a metterla in pratica, mentre il percorso della portabilità secondo Bersani (e le istruttorie dell'Antitrust ne sono una conferma) è stato irto di ostacoli. Gli istituti di credito, inoltre, non fanno mistero di preferire la nuova formula, non fosse altro perché permette di fidelizzare il cliente per un periodo ragionevolmente lungo: un obiettivo che sta particolarmente a cuore a tutte le banche e che la portabilità a costo zero introdotta dal precedente Governo rischiava di mettere a repentaglio.

di Ma.Ce

Mutui, il piano banche-governo si gioca sulla durata

di Maximilian Cellino

23 MAGGIO 2008

Un'opportunità in più per tutte quelle famiglie italiane che sono state spiazzate dal rialzo dei tassi di interesse, ma che al tempo stesso dovrà essere valutata con attenzione dai risparmiatori prima di procedere a una scelta definitiva. L'accordo, firmato due giorni fa tra il Ministero dell'Economia e l'Associazione Bancaria per la rinegoziazione dei mutui a tasso variabile stipulati prima del 2007, porterà sollievo a molte famiglie. Ma non sarà, necessariamente, la soluzione migliore per tutti. Per capire se e a chi converrà aderire è necessario attendere il testo integrale della convenzione (previsto entro 30 giorni dalla data del Decreto Legge); tuttavia, già dalle linee guida annunciate mercoledì, è possibile fare alcune considerazioni.

Rebus durata

La soluzione presenta notevoli analogie con la categoria esistente dei mutui a rata costante, e di questa particolare tipologia di prodotto conserva pregi e difetti: al vantaggio di un esborso mensile (o trimestrale) riportato ai livelli del 2006 e che resta invariato fino al termine del piano di ammortamento, dando così una certa tranquillità al risparmiatore, si contrappone il rischio di vedere allungare la durata del mutuo. Un pericolo che, nel caso dei finanziamenti che saranno rinegoziati secondo la Convenzione, è reso ancora più reale dal fatto che la differenza fra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario e quello risultante dal nuovo accordo viene addebitata su un conto di finanziamento accessorio e gravata di un tasso di interesse passivo (Irs a 10 anni maggiorato di uno spread dello 0,5%, attualmente il 5,13%).

La simulazione

Ma di quanto si potrà prolungare la durata del prestito? I calcoli effettuati da Il Sole 24 Ore per un mutuo da 100mila euro stipulato nel settembre 2005 (come si legge nell'illustrazione a fianco) mostrano che, in caso di adesione alla Convenzione, si ottiene fin da subito una rata più lieve (del 6-12% a seconda della durata), ma si finisce per dover restituire un importo maggiore di interessi (dal 2% fino al 17%). E questo, sia nell'ipotesi di tassi di mercato che restino invariati fino al termine del mutuo, sia nel caso (più realistico e favorevole al cliente) che gli Euribor ripercorranò l'andamento al rialzo e al ribasso di questi ultimi 3 anni. La differenza si traduce in un prolungamento del

prestito(necessario per restituire quanto si è accumulato nel conto accessorio di finanziamento) che può variare dai 3 mesi del caso più favorevole (mutuo a 10 anni con andamento tassi di mercato) ai 52 mesi dell'ipotesi peggiore (mutuo a 20 anni con livello futuro dei tassi invariato).

A chi conviene

La convenienza ad aderire alla rinegoziazione andrà naturalmente valutata per ogni singolo caso, anche perché sarà soprattutto la situazione finanziaria della famiglia a fare la differenza. Per tutti coloro che incontrano serie difficoltà nell'onorare il pagamento delle rate, infatti, la soluzione proposta dall'accordo Abi-Ministero dell'Economia potrebbe risultare una via di uscita utile e probabilmente inevitabile, anche se si dovesse tradurre alla lunga in un maggior onere. Diverso, naturalmente, è il discorso per chi è ancora in grado di sopportare il rincaro di questi ultimi mesi, che può valutare anche vie alternative e probabilmente anche più vantaggiose rispetto a quella proposta dalla Convenzione. Non si deve dimenticare, infatti, che l'accordo non agisce sul tasso di interesse, che continua a restare variabile, e neppure sullo spread (la differenza applicata dalle banche sui tassi di mercato). Quest'ultimo, specie tra i prodotti datati, può essere di gran lunga più elevato rispetto a quello praticato sui nuovi prodotti e bussare alla propria banca per tentare di abbassarlo potrebbe rivelarsi una soluzione più appropriata.