



minortasso

Guida al mutuo giusto



[La prima asta on-line
al ribasso del credito]

Volume I

www.minortasso.com

Indice

Indice.....	1
Perché questa guida?	2
Il mutuo: che cos'è?	3
Il mutuo ipotecario	3
L'ipoteca.....	4
Finalità del mutuo	5
Chi eroga il mutuo?.....	6
Il mutuo in 4 parole	7
Il tasso d'interesse	8
Mutuo a tasso fisso	8
Mutuo a tasso variabile	9
Tipologie di mutuo	10
Tasso variabile a rata costante.....	10
Tasso variabile con tetto massimo	11
Tasso misto.....	12
Tasso rinegoziabile	13
Mutuo a gestione autonoma	14
Tasso variabile rata crescente.....	17
Tasso fisso rata crescente.....	17
Tasso variabile rata protetta.....	18

Guida aggiornata al febbraio 2004

Perché questa guida?

Attualmente acquistare un immobile senza l'ausilio di un finanziamento è diventato quasi impossibile. Per questo motivo quasi tutti, prima o poi, si troveranno nella condizione di dover decidere di contrarre un debito che li accompagnerà per diversi anni. Di conseguenza è bene **prendere una decisione ben ponderata**.

Inoltre il mercato offre una serie interminabile di prodotti difficili da valutare, anche da parte degli operatori del settore, ciò rende questa decisione ancor più difficile.

Questa guida ha lo scopo di **aiutare chi deve scegliere un mutuo**, a fare la scelta più conveniente e consapevole, in base alle proprie esigenze, cercando anche di chiarire il significato di complicati termini tecnici e clausole, per evitare la possibilità di incorrere in probabili insidie.





Il mutuo: che cos'è?

Secondo il Codice Civile, il contratto di mutuo viene così definito dall'Art. 1813 del Codice Civile:

Il mutuo è il contratto con il quale una parte (mutuante) consegna all'altra parte (mutuatario) una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e quantità.

Stando a questa definizione, qualsiasi forma di prestito, anche il mezzo chilo di sale chiesto alla vicina di casa, è considerato un mutuo. In queste pagine tratteremo esclusivamente il mutuo ipotecario.

Il mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario è un **prestito garantito da ipoteca su un immobile**. L'ipoteca attribuisce al creditore (la Banca), il diritto di espropriare l'immobile, qualora il debitore non riesca a restituire il prestito.

Fermo restando che le Banche concedono il mutuo solo a chi ha le caratteristiche soggettive (ad esempio l'assenza di protesti¹) ed oggettive (un reddito adeguato)², l'ipoteca è richiesta a titolo di ulteriore garanzia sul prestito.

Il mutuo ipotecario è un atto pubblico e, come tale, deve essere stipulato alla presenza di un Notaio. Il Notaio provvederà a redigere il contratto, a registrarlo nei pubblici registri, ad iscrivere l'ipoteca e a verificare che tale iscrizione sia avvenuta regolarmente.

Un'altra caratteristica peculiare del mutuo ipotecario è che solo questo tipo di mutuo beneficia delle detrazioni fiscali.

¹ Atto con il quale un pubblico ufficiale accerta il mancato pagamento di un titolo di credito.

² Questo tema verrà trattato in modo approfondito nel paragrafo "Reddito".



L'ipoteca

Per erogare un mutuo **la Banca richiede**, a garanzia del prestito, **di iscrivere ipoteca su un immobile**. Quasi sempre, salvo casi particolarissimi, la Banca pretende che l'iscrizione ipotecaria sia di primo grado, nel senso che sul bene non gravino altre ipoteche preesistenti.

Nel malaugurato caso in cui il mutuatario non paghi le rate del mutuo, l'ipoteca dà il diritto alla Banca di porre in vendita il bene e, con il ricavato, soddisfare il proprio credito residuo.

L'ipoteca decade dopo 20 anni dalla sua iscrizione, a condizione che entro tale termine non venga rinnovata. L'ipoteca può essere rinnovata solo nel caso in cui alla scadenza dei 20 anni il debito non sia ancora estinto. L'ipoteca può anche essere cancellata prima del termine di scadenza.

Per poter cancellare l'ipoteca è necessario che il debito sia stato estinto. In tal caso il mutuatario potrà chiedere alla Banca il "consenso alla cancellazione d'ipoteca" e con questo documento rivolgersi ad un Notaio per la cancellazione.

Finalità del mutuo

Le finalità per cui è possibile ottenere un mutuo ipotecario sono le seguenti:

Mutuo per acquisto di un immobile: è quello più frequente. Il mutuo può essere richiesto per l'acquisto di un immobile qualsiasi (prima casa, casa di villeggiatura, mura di un negozio ecc. ecc.). Di norma non è finanziato l'acquisto dei terreni edilizi. L'acquisto di terreni agricoli può essere finanziato da Banche ed Istituti specializzati nel Credito Agrario. Solitamente il bene ipotecato è quello che il mutuatario intende acquistare.

Mutuo per costruzione di un immobile: il mutuo è erogato per la costruzione di un immobile su terreno di proprietà del mutuatario (salvo particolari casi di edilizia economica e popolare, nei quali il terreno è di proprietà del Comune che lo concede in diritto di superficie³). L'ipoteca può essere iscritta sul terreno ed il mutuo viene erogato mano a mano che i lavori di costruzione proseguono. Tale formula si chiama "mutuo a stato avanzamento lavori"⁴.

Mutuo per ristrutturazione di un immobile: tale mutuo viene concesso per il finanziamento di lavori di ristrutturazione di un immobile. Il mutuo potrà essere erogato in unica soluzione o, come per i mutui per costruzione, a stato avanzamento lavori. L'immobile che viene ipotecato è, di norma, lo stesso per cui si effettuano i lavori di ristrutturazione.

Mutuo per liquidità si tratta di un mutuo concesso per le motivazioni più disparate (il mutuatario ad esempio può voler comprare un motoscafo). Nonostante sia un prodotto che le Banche dovrebbero mettere a disposizione, essendo molto rischioso (il 90% delle insolvenze riguarda i mutui per liquidità), è erogato molto raramente ed esclusivamente ad una clientela particolarmente fidata.

³ L'area rimane di proprietà del Comune e viene concessa "in uso" per un periodo generalmente di 99 anni.

⁴ Questa formula sarà chiarita nel capitolo dedicato ai mutui edilizi.



Chi eroga il mutuo?

I mutui ipotecari sono erogati da Banche ordinarie, Banche specializzate, Istituti e Sezioni Autonome di Credito Fondiario.

Banche ordinarie: sono quelle che svolgono le normali operazioni bancarie: conti correnti, fidi, compravendita di titoli, ecc. ecc.. Per le Banche ordinarie il mutuo è un prodotto come tutti gli altri. Per molte Banche il mutuo è una strada per acquisire nuova clientela alla quale proporre altri servizi più remunerativi per la Banca stessa. Per questo motivo quasi tutte le Banche ordinarie pretendono l'apertura di un conto corrente presso di loro prima dell'erogazione del mutuo. Se vogliamo a tutti i costi trovare un punto debole, potremmo dire che le Banche ordinarie non sono molto snelle nelle procedure di istruttoria, proprio perché il mutuo non è l'unico servizio di cui si devono occupare.

Banche specializzate: sono Banche che si occupano esclusivamente dell'erogazione di mutui. In virtù della loro specializzazione hanno procedure molto snelle e veloci. Una pecca di queste Banche è data dalla limitatezza dei prodotti offerti. Molte non erogano mutui per costruzione, altre quelli per ristrutturazione, moltissime non concedono mutui per liquidità e quasi nessuna finanzia operazioni su immobili a destinazione commerciale.

Istituti e Sezioni Autonome di Credito Fondiario: lo scopo di questi Istituti e Sezioni è il finanziamento a medio e lungo termine nel settore immobiliare. Intervengono in quasi tutti i tipi di operazioni. L'attività di questi Istituti e Sezioni è regolamentata da una particolare legislazione.

Il mutuo in 4 parole

Malgrado l'apparente complessità, il mutuo è un servizio relativamente semplice. Vediamo ora come tale servizio non sia più complesso del commercio di carciofi.

Esempio: analizziamo per un attimo l'attività del commerciante di carciofi. Questi ogni mattina, si reca ai mercati generali ed acquista una certa quantità di carciofi. Dopodiché aumenta il prezzo d'acquisto di una determinata percentuale, che include il rimborso delle *spese* generali, le *perdite* derivanti da eventuale merce invenduta ed il proprio *guadagno*. Infine vende la merce ai propri clienti.

L'attività di chi eroga mutui non si discosta più di tanto da quella del nostro commerciante. Chi ha necessità di un finanziamento si rivolge ad una Banca, la quale "acquista" il denaro necessario su particolari mercati (formato da altri Istituti di Credito), a determinati tassi e condizioni. Aumenta il tasso pagato di una certa percentuale, che include le varie spese di gestione ed il guadagno della stessa (chiamato **SPREAD**). Infine "Vende" i soldi al richiedente.

Le analogie fra le due attività sono evidenti. Sia il commerciante che la Banca rivestono il ruolo di intermediario fra i mercati "all'ingrosso" (mercati generali per il commerciante e particolari mercati finanziari per la Banca) e l'utente finale. Per entrambi il guadagno (o spread) è dato dalla differenza fra prezzo di "acquisto" e prezzo di "vendita".

E' evidente che, nonostante le analogie, quando si tratta di mutui è necessario porre maggior attenzione. Se è relativamente facile imparare a conoscere la merce "carciofi" e, in caso di un cattivo acquisto si perdono al massimo pochi euro, conoscere la merce "denaro" in tutti i suoi aspetti (modalità e condizioni di rimborso, ecc.) è obiettivamente più difficile. Sbagliare acquisto in questo caso, inoltre, potrebbe significare la perdita di diverse migliaia di euro.



Il tasso d'interesse

L'acquisto di un prodotto qualsiasi, dal mandarino all'automobile, si concretizza, a volte inconsapevolmente, attraverso le seguenti verifiche: le caratteristiche e la qualità del prodotto rispondono alle nostre esigenze? Il suo prezzo è conveniente in rapporto alle altre offerte di mercato?

Anche la scelta di un mutuo deve seguire il medesimo iter, dove il prezzo è rappresentato dal **tasso d'interesse** applicato che **non può e non deve essere l'unico parametro di scelta**.

Come i commercianti attirano i consumatori con formule di pagamento particolarmente appetibili ("Acquisti oggi e cominci a pagare fra tre mesi", "Paghi in 10 rate senza interessi" etc.), anche le Banche offrono mutui le cui formule di rimborso sono le più varie. Tutti i mutui offerti si basano, in ogni caso, sulle due tipologie fondamentali: a tasso fisso e a tasso variabile.



Mutuo a tasso fisso

In questa forma di finanziamento il tasso rimane invariato per tutta la durata del mutuo. Sin dalla stipulazione dell'atto di mutuo si conosce esattamente l'importo delle rate da restituire. Il tasso fisso è particolarmente apprezzato dai lavoratori dipendenti, che trovano in questa soluzione una certa tranquillità. Per chi è titolare di un reddito fisso è molto importante conoscere esattamente l'entità degli oneri futuri.

VANTAGGI:

- 1) certezza degli importi da rimborsare;
- 2) in caso di un aumento dei tassi l'importo delle rate non aumenta.

SVANTAGGI:

- 1) normalmente il tasso fisso è più elevato di quello variabile;
- 2) in caso di diminuzione dei tassi la rata non diminuisce.



Mutuo a tasso variabile

In questo finanziamento il tasso cambia in funzione della variazione di un determinato indice di riferimento.

In passato gli indici di riferimento utilizzati erano diversi (il *rendiob*; la *lira interbancaria*; il *tus*; il *libor*; il *ribor* ecc.ecc.), oggi è quasi universalmente adottato l'**Euribor**, che potrebbe definirsi come il tasso utilizzato nei prestiti fra le banche europee.

VANTAGGI:

- 1) normalmente il tasso variabile è più basso del tasso fisso;
- 2) in caso di diminuzione dei tassi la rata diminuisce in funzione del nuovo tasso applicato.

SVANTAGGI:

- 1) il mutuatario conosce l'importo della rata solo sino alla prima revisione contrattuale. Quelle successive variano in funzione dell'andamento dell'Euribor;
- 2) in caso di aumento dei tassi la rata subisce un aumento in funzione del nuovo tasso applicato.

Attenti al tasso!!

Come si è visto in precedenza, il tasso applicato al mutuo è dato da: tasso di riferimento più lo Spread (guadagno della banca). Il tasso di riferimento adottato è lo stesso per tutte le Banche (Euribor), ne consegue che ciò che fa la differenza è lo **Spread**, in altre parole il "ricarico" che ogni Banca applica al tasso di riferimento.

Nella pratica, analizzando le offerte del mercato, si possono riscontrare diverse situazioni che non rispecchiano la logica espressa in precedenza. Può succedere che la Banca X, che applica uno spread dell'1,70%, offre mutui al 4,9%, mentre la Banca Y, che ha uno spread dell'1,20%, offre mutui al 5,20%.

La risposta a questo mistero si chiama **Tasso d'accesso**. Molte Banche, pubblicizzano un tasso molto basso, che è applicato solo alle prime rate (da qui il nome di tasso d'accesso). Trascorso un certo periodo però, il tasso applicato alle rate successive è il cosiddetto **Tasso a regime**, più elevato del tasso d'accesso.

In conclusione, è più importante conoscere lo spread ed il tasso a regime, che farsi abbagliare da pubblicità abilmente ideate.

Tipologie di mutuo

Quello che segue non è un elenco esaustivo di tutte i mutui esistenti, poiché nascono in continuazione nuovi prodotti, ma dalla lettura delle spiegazioni relative ad ogni tipo di mutuo si acquisisce esperienza sufficiente per valutare autonomamente i prodotti futuri.

Tasso variabile a rata costante

È un mutuo a tasso variabile la cui rata è d'importo fisso per tutta la durata. Com'è possibile? Che differenza c'è da un mutuo a tasso fisso?

Se la rata è costante cos'altro può variare in caso di variazione dei tassi? Non rimane che la durata. Ebbene sì. Questo mutuo si potrebbe chiamare **"a tasso variabile, rata costante, durata variabile"**. In caso di aumento dei tassi la durata aumenterà. In caso di diminuzione dei tassi diminuirà la durata.

A chi è consigliato: a chi desidera cogliere le opportunità offerte dal mutuo a tasso variabile, senza per questo rischiare che le rate diventino "scomode" per le proprie tasche.

Aspetti positivi: è collocato ad un tasso più basso, rispetto ai mutui a tasso fisso, offrendo in ogni caso la tranquillità data da una rata costante. In caso di diminuzione dei tassi si pagherà per una durata inferiore a quella inizialmente prevista

Aspetti negativi: in caso di aumenti dei tassi si pagherà per un periodo maggiore di quello inizialmente previsto.



Tasso variabile con tetto massimo

È il classico mutuo a tasso variabile, ma con una clausola contrattuale in più in favore del mutuatario.

La clausola recita più o meno così : **"In ogni caso li tasso non potrà superare il x%"**. Tale garanzia accessoria può avere valore per tutta la durata del mutuo, oppure essere limitata ad un certo periodo. In quest'ultimo caso la clausola sarà di questo tipo: "Nei primi y anni il tasso non potrà superare il x%".

È un tipo di mutuo adatto a chi preferisce il tasso variabile (diminuzione della rata in caso di diminuzione dei tassi), ma è terrorizzato dalla possibilità di futuri eccessivi rialzi. Questo mutuo, offre al mutuatario la certezza che, comunque vadano le cose, il rischio massimo è costituito da un tasso fissato contrattualmente.

A chi è consigliato: a chi desidera cogliere le opportunità offerte dal mutuo a tasso variabile, senza per questo rischiare più di tanto in caso di aumenti dei tassi.

Aspetti positivi: è collocato ad un tasso più basso, rispetto ai mutui a tasso fisso, offrendo in ogni caso una certa tranquillità.

Aspetti negativi: è collocato ad un tasso più elevato rispetto ai mutui a tasso variabile. La garanzia accessoria offerta dalla Banca ha un costo, che si concretizza in un aumento dello Spread.



Tasso misto

In questo tipo di mutuo **una componente del tasso è fissa e l'altra componente è variabile**. Da qui il nome di tasso misto. La clausola contrattuale relativa al tasso potrebbe suonare più o meno così : *"Il tasso d'interesse applicato è calcolato su due componenti: 70% indicizzato all'Euribor, 30% Fisso"*. Premesso che le percentuali fra la componente a tasso fisso e quella a tasso variabile possono variare da proposta a proposta, di seguito vediamo un esempio che chiarisca meglio il comportamento del mutuo a tasso misto rispetto ad un variabile puro:

Esempi:

Mutuo a tasso variabile. Tasso nominale annuo 6%. Con questo tipo di mutuo, se nel periodo precedente l'Euribor (tasso di riferimento) si fosse incrementato del 5%, il nuovo tasso applicato al nostro mutuo sarebbe pari al 6,3% (6% + il 5% del tasso).

Mutuo a tasso misto. Tasso nominale annuo 6%; componenti del tasso: 50% variabile + 50% fisso. In questo mutuo, invece, sempre nel caso in cui l'Euribor si fosse rivalutato del 5%, il nuovo tasso applicato sarebbe pari al 6,15% (6% + il 5% applicato solo sul 50% del tasso).

Come si è potuto constatare, il mutuo a tasso misto è meno sensibile alle variazioni dei tassi di riferimento (sia in caso di rialzi che di ribassi), in quanto queste incidono solamente su una parte del tasso (la componente variabile) e non, come nel caso dei mutui a tasso variabile, sul 100% del tasso.

A chi è consigliato: a chi desidera cogliere le opportunità offerte dal mutuo a tasso variabile, con la tranquillità di poter limitare i rischi di un andamento non stabilizzato dei tassi.

Aspetti positivi: è collocato ad un tasso più basso, rispetto ai mutui a tasso fisso, ammortizzando, comunque, gli effetti di un possibile rialzo dei tassi di riferimento.

Aspetti negativi: è collocato ad un tasso più elevato rispetto ai mutui a tasso variabile. In caso di riduzione del tasso di riferimento, solo una parte del tasso applicato (la componente a tasso variabile) beneficia della riduzione.

Tasso rinegoziabile

Il mutuo a tasso rinegoziabile è stipulato a tasso fisso. Il tasso rimane fisso per un periodo predeterminato. Dopo tale periodo il mutuatario deve scegliere se tramutare il mutuo in tasso variabile o convertirlo in tasso fisso **alle condizioni in vigore al momento della rinegoziazione**.

E' molto importante porre attenzione all'ultima frase in grassetto. Non è vero, al contrario di come pensano in molti, che se si decide di non passare al tasso variabile si mantengono le condizioni iniziali di mutuo. In ogni caso, anche se il mutuatario decide di mantenere un tasso fisso, il mutuo viene rinegoziato alle condizioni del momento. La clausola contrattuale relativa a questo tipo di mutuo recita circa così : "Il tasso applicato al presente mutuo è pari al 5,50% e rimane fisso per la durata di due anni. Dopo tale periodo il mutuatario ha facoltà di scegliere se passare ad un tasso variabile, in misura pari all'Euribor, in vigore a quella data, + 1,50% di Spread, o passare ad un tasso fisso, in misura pari all'IRS, in vigore a quella data, + 1,50% di Spread".

A chi è consigliato: a coloro che non sanno che decisione prendere. Col mutuo rinegoziabile rimandano la scelta ad una data futura avendo, per un certo periodo, la certezza degli esborsi da effettuare.

Aspetti positivi: il mutuo è collocato ad un tasso iniziale inferiore rispetto ad un tasso fisso puro, vi è quindi la possibilità di rinegoziare a condizioni più vantaggiose, solo nel caso in cui i tassi di riferimento diminuiscano.

Aspetti negativi: il mutuo è collocato ad un tasso superiore rispetto ad un tasso variabile. Nel caso i tassi aumentino, la rinegoziazione avviene a condizioni peggiorative.

Mutuo a gestione autonoma

È un mutuo a tasso variabile o, potenzialmente, a tasso fisso (potenzialmente in quanto solitamente sono stipulati a tasso variabile). A differenza dei mutui tradizionali, dove l'importo della rata è comprensivo di una quota a titolo di interessi ed una quota a titolo di capitale, nei mutui a gestione autonoma **la rata è composta dai soli interessi**.

Il capitale sarà rimborsato liberamente, in base alle disponibilità finanziarie del mutuatario. Le condizioni contrattuali di questo mutuo possono essere del tipo: "Il mutuo è concesso per una durata di 20 anni al tasso nominale annuo del 5%, variabile trimestralmente in funzione dell'andamento dell'Euribor + 1,5% di spread. Il mutuatario è tenuto al pagamento mensile dei soli interessi. Il capitale potrà essere rimborsato con quote non inferiori a € 2.582,28 (L. 5.000.000) e nel rispetto delle seguenti condizioni: almeno il 25% del capitale dovrà essere rimborsato entro il 10° anno; almeno il 50% dovrà essere rimborsato entro il 15° anno; il rimanente 50% dovrà essere restituito entro il 20° anno". Facciamo ora un esempio comparativo fra un tradizionale mutuo a tasso variabile ed un mutuo a gestione autonoma, per evidenziarne i diversi meccanismi.

Esempi: (per comodità di esposizione si ipotizza che, nel periodo preso in esame, i tassi non abbiano subito variazioni)

Mutuo a tasso variabile ventennale, importo € 51.645,69 (L. 100.000.000), tasso 5%, rimborso mensile. In questo tipo di mutuo la rata, calcolata come descritto nell'apposito capitolo, sarà pari a € 340,84 (L. 659.956). Dopo il pagamento della 108^a rata (9 anni), si sarà pagato complessivamente € 36.810,59 (L. 71.275.248) ed il debito residuo sarà pari a € 34.552,09 (L. 66.902.177).

Mutuo a gestione autonoma ventennale, importo € 51.645,69 (L. 100.000.000), tasso 5%, rimborso mensile. L'importo della rata mensile sarà pari a € 215,19 (L. 416.667), che è stato calcolato nel modo seguente: mutuo 100 milioni, tasso applicato 5%, pari ad un interesse annuo di € 2.582,28 (L. 5.000.000). L'interesse annuo è stato diviso per 12, al fine di ricavarne un importo della rata mensile (2.582,28:12=215,19). Dopo il pagamento della 108^a rata si sarà pagato complessivamente € 23.240,52 (L. 44.999.928) ed il debito residuo, se non si saranno fatti versamenti aggiuntivi a titolo di rimborso capitale, sarà sempre pari agli iniziali € 51.645,69.

A questo punto dovrebbero essere chiare le differenze tra i due mutui, ma proseguiamo nell'esempio per vedere sino in fondo il funzionamento del mutuo a gestione autonoma. Ipotizziamo che al 9° anno il mutuatario abbia una disponibilità di € 15.493,71 e decida di restituirli alla Banca a titolo di parziale rimborso del capitale ottenuto a mutuo. Dopo aver restituito i € 15.493,71 il nuovo debito sarà pari € 36.151,98 e, quindi, la nuova rata da pagare sarà pari a € 150,63 (L. 291.667), il 5% di 36.151,98 diviso 12 mensilità.



A chi è consigliato: ai lavoratori autonomi che sono titolari di redditi estremamente variabili; a tutti coloro che prevedono di avere entrate straordinarie di capitale e a chi è alla ricerca della speculazione (vediamo nella pagina successiva un esempio di come è possibile guadagnare in questa circostanza).

Aspetti positivi: impegno mensile di importi relativamente bassi, lasciando la libertà di rimborsare il capitale in momenti migliori.

Aspetti negativi: con questo tipo di mutuo, se non si è più che organizzati, si corre il rischio di arrivare alle scadenze contrattuali senza aver accantonato le somme necessarie al rimborso del capitale.

Come speculare con il mutuo a gestione autonoma

Avvertenze: questa pratica è consigliata a persone che: 1) abbiano un'elevata propensione al rischio; 2) abbiano a disposizione riserve di capitale; 3) siano avvezzi a forme di investimento evolute.

Per spiegare come poter speculare, mettiamo a confronto il risultato finale di un mutuo tradizionale, con un mutuo a gestione autonoma finalizzato alla speculazione.

Esempi:

Ipotizziamo che entrambi i mutui abbiano durata ventennale, un tasso del 5% che non varia per tutta la durata, rimborso mensile e importo pari a € 200.000,00.

Mutuo tradizionale: 240 rate di € 1.319,91 pari ad un esborso totale di € 316.778,40 di cui € 116.778,40 a titolo d'interessi.

Mutuo a gestione autonoma: oltre al pagamento mensile degli interessi, prevede che almeno il 25% del capitale deve essere rimborsato entro il 10° anno; almeno il 50% deve essere rimborsato entro il 15° anno ed il restante 50 % deve essere rimborsato entro il 20° anno.

Le prime rate del mutuo, come si è visto nella spiegazione di questa tipologia, saranno d'importo pari ad € 833,33, con un risparmio mensile di € 486,58 rispetto al mutuo tradizionale. Lo speculatore potrebbe pensare di investire detto risparmio mensile in un fondo azionario, sperando di lucrare sulla differenza fra il tasso applicato al mutuo e quello, presumibilmente maggiore, che si potrebbe ricavare dall'investimento, anche in funzione del lungo periodo a disposizione.

Ogni mese il nostro signore versa alla Banca i suoi € 833,33 ed investe la residua somma di € 468,58. Nel caso in cui i costi di investimento fossero pari al 2% e che il rendimento netto del fondo fosse pari al 10% medio annuo, alla fine del 10° anno l'investimento avrebbe un valore di € 97.680. In ottemperanza a quanto disposto dalle clausole contrattuali, a quella data il mutuatario versa alla Banca il 25% del capitale, pari ad € 50.000,00, prelevandoli dall'investimento.

La nuova rata sarà pari ad € 625,00 e la somma disponibile per l'investimento mensile aumenterà, sempre rispetto a chi ha stipulato il classico mutuo a tasso variabile, ad € 694,41, che andranno a sommarsi a quanto rimasto investito ($€ 97.680 - € 50.000 = € 47.680$). Vediamo ora cosa succede alla fine del 15° anno. Gli € 47.680 saranno diventati € 76.789,12; gli € 694,91 investiti mensilmente e decurtati del 2% di spese, saranno diventati € 52.735,55; complessivamente l'investimento avrà un valore di € 129.524,67, dai quali dovranno essere disinvestiti ulteriori € 50.000,00 da restituire alla Banca; la somma che rimane investita è di € 79.524,67; la nuova rata avrà un importo mensile di € 416,67; la somma disponibile per l'investimento mensile aumenta ad € 903,24. Senza ripetere tutti i passaggi, alla fine del 20° anno l'investimento complessivo avrà un valore di € 196.620,65 e, dopo aver saldato alla Banca il residuo debito di € 100.000,00 al nostro speculatore rimarranno in tasca € 96.620,65.

Tasso variabile rata crescente

In questo tipo di mutuo, anche nel caso in cui il tasso non subisca variazioni, il piano d'ammortamento prevede in ogni caso rate d'importo crescente. **Le prime rate sono d'importo molto basso ed aumentano gradualmente**, come previsto dalle clausole contrattuali.

È un mutuo ideato per coloro che hanno un reddito basso, ma con previsione di miglioramenti nel futuro prossimo (promozioni, scatti d'anzianità, consolidamento di un'attività imprenditoriale o professionale ecc. ecc.).

Chi decide di prendere un mutuo a rata crescente, per pagare rate iniziali più basse di quelle di un classico mutuo con ammortamento alla francese (caratterizzato da rate periodiche costanti)⁵, deve mettere in preventivo che le rate finali saranno d'importo notevolmente superiore rispetto a quest'ultimo. Se un mutuo tradizionale prevede una rata di rimborso di 100, le rate iniziali di un mutuo a rata crescente saranno magari di 70, ma le rate finali saranno probabilmente pari a 140 o più.

A chi è consigliato: a coloro che sono agli inizi della propria carriera ed hanno aspettative di reddito in crescita o che, comunque, hanno esigenza di pagare rate di importo ridotto per alcuni anni.

Aspetti positivi: rate iniziali basse.

Aspetti negativi: le rate finali sono molto elevate.

Tasso fisso rata crescente

Ha il medesimo funzionamento del tasso variabile a rata crescente, con la differenza che, in questo caso, il tasso è fisso.

A chi è consigliato: a coloro che sono agli inizi della propria carriera ed hanno aspettative di reddito in crescita o che, comunque, hanno esigenza di pagare rate di importo ridotto per alcuni anni.

Aspetti positivi: rate iniziali basse.

Aspetti negativi: le rate finali sono molto elevate.

⁵ Per ulteriori dettagli leggere il paragrafo sulla "Rata" a pagina 19.



Tasso variabile rata protetta

È un mutuo a tasso variabile con dei **meccanismi che limitano la variabilità dell'importo** della rata. Le clausole contrattuali recitano più o meno così : "Il tasso è variabile in funzione dell'andamento dell'Euribor. In ogni caso l'importo della nuova rata non potrà essere superiore alla rata precedente aumentata di una percentuale pari all'indice ISTAT dei prezzi al consumo. Se alla fine del periodo di ammortamento, in conseguenza della limitazione di possibilità di aumento della rata, il debito non fosse ancora estinto, la durata del mutuo si protrarrà sino all'estinzione del debito".

Esempio: Tizio sottoscrive un tradizionale mutuo a tasso variabile di € 51.645,69. Per 15 anni. Caio sottoscrive lo stesso mutuo ma con la clausola "rata protetta". Ipotizziamo che il mutuo sia stato stipulato al 5% e che il secondo anno i tassi di riferimento portino ad un nuovo tasso applicato dell'8% e che nello stesso periodo l'indice ISTAT sia aumentato del 5%.

Tizio, che ha cominciato a pagare rate per un importo di € 408,39, il secondo anno, in funzione dell'aumento del tasso, si troverà a pagare una rata di Lit. € 488,45, ma con la certezza di aver estinto il mutuo al 15° anno.

Caio, invece, inizierà anch'esso a pagare una rata di € 408,39, ma il secondo anno, grazie alla protezione della rata, pagherà una nuova rata pari a € 408,39 + 5% = Lit. 420,83. Per contro, ciò che paga in meno oggi non gli permetterà di estinguere il debito entro il 15° anno e, pertanto, la durata del suo mutuo sarà certamente superiore.

A chi è consigliato: a coloro che intendono cogliere le opportunità di un mutuo a tasso variabile, ma che non possono permettersi rialzi indiscriminati della rata.

Aspetti positivi: il tasso variabile è più basso di un tasso fisso. In ogni caso, in caso di rialzo dei tassi, il mutuatario subirà aumenti contenuti.

Aspetti negativi: il fatto di non sapere con certezza quando, finalmente, avrà estinto il debito.