

Mutui al test della convenienza

di Nicola Borzi

SABATO 24 MAGGIO 2008

La convenienza della convenzione Abi-Governo sulla rinegoziazione dei mutui? È un puro effetto ottico. La riduzione della rata del mutuo introdotta dal Consiglio dei ministri di mercoledì scorso si rivela alla lunga meno conveniente rispetto alla "portabilità" con un nuovo contratto a tassi più bassi, stipulato grazie alla surrogazione dell'ipoteca preesistente. Lo dimostra una simulazione del «Sole 24 Ore» che compara i montanti finali di uno stesso mutuo nelle due ipotesi, applicando in un caso la convenzione e nell'altro i migliori tassi di interesse offerti dal mercato per i contratti di surroga.

Una prima dimostrazione teorica di questo effetto è stata offerta ieri dal «Sole 24 Ore». È vero che grazie alla convenzione Abi-Governo (della quale però non si conosco ancora i dettagli attuativi, che potrebbero cambiare significativamente i calcoli di convenienza) la rata del mutuo cala, per l'applicazione di un minor tasso. Il costo di un mutuo non si misura però solo sulla rata pagata, ma anche sulla somma totale restituita alla banca, il montante, che è dato da capitale e interessi. Con la portabilità garantita dalla surrogazione dell'ipoteca introdotta dai decreti Bersani, l'abbandono del vecchio contratto e la stipula di uno nuovo a tassi inferiori possono portare a un montante finale più leggero. Se si usa invece la nuova convenzione Abi-Governo, al montante del mutuo va aggiunta una quota residua da pagare, data dalla differenza tra le rate originali e quelle "alleggerite" dalla convenzione, aumentata degli interessi maturati. La somma del montante e di questo residuo si rivela più pesante.

La tabella a fianco esamina i due percorsi alternativi per rinegoziare un mutuo originario a tasso variabile da 100mila euro stipulato nel settembre del 2005 da un lavoratore dipendente di 35 anni di Milano per un immobile del valore di 200mila euro. I calcoli sono basati sull'ipotesi (puramente teorica) che i tassi restino invariati fino alla fine del piano di ammortamento. La convenzione Abi-Governo porterebbe a un esborso finale di 177mila euro, con una rata costante di 613 euro pagata per i 208 mesi di vita residua del mutuo di base a cui si aggiungerebbero altri 52 mesi necessari al rimborso del residuo. Se invece si utilizzasse la rinegoziazione con le migliori offerte di surrogazione presentate dal broker MutuiOnline, la rata mensile sarebbe sì superiore (dai 52 ai 93 euro) a quella pagata con la convenzione, ma il montante finale pagato dal cliente (al termine dei 208 mesi di vita residua del mutuo) sarebbe inferiore rispetto a quello della convenzione da un minimo di

10mila a un massimo di oltre 18mila euro.

Le banche in tabella non sono le uniche a offrire la surroga. Dopo i decreti Bersani e l'accordo del 14 maggio tra il Consiglio nazionale del Notariato e 11 associazioni di consumatori, cresce di giorno in giorno la concorrenza tra gli istituti nel segmento della portabilità. Intesa Sanpaolo offre la surroga a costo zero con opzioni di flessibilità (sospensione pagamento rata e modifica della durata). Il gruppo UniCredit (UniCredit Banca, UniCredit Banca per la Casa, UniCredit Banca di Roma, Banco di Sicilia e Bipop Carire) ha lanciato la gamma Trasloca Mutuo che permette ai clienti di altre banche di trasferire il mutuo in UniCredit. Il gruppo Monte dei Paschi (Banca Mps, Banca Toscana, Bam) offre SostiMutuo che non ha costi di entrata. Ubi Banca ha lanciato la "campagna rottamazione" per i contratti di altri istituti, mentre Credem ha creato una linea dedicata, Rimutuo.

Altre offerte arrivano da Banca Sella, Popolare di Bari, IWBank (che offre 1.000 euro per le spese notarili e azzerata gli altri costi), CariCento. Tra gli istituti che fanno parte di gruppi esteri la surroga è offerta da Banca Macquarie (con durate fino a 40 anni), Ing Direct (che offre gli stessi tassi di Mutuo Arancio). Woolwich (gruppo Barclays) offre Portamutuo, mentre FriulAdria (gruppo Crédit Agricole) ha introdotto la surroga con contratti a rata costante e durata variabile o per i contratti "Cambio scelta" che consentono di scegliere ogni tre anni tra tassi fissi e variabili accollandosi anche le spese notarili. Infine il gruppo Bnp Paribas sono attive Bnl (che con CambiaMutuo consente anche di allungare la durata sino a 40 anni) e l'istituto specializzato Banca Ucb. D'altronde cresce il numero dei clienti in fuga da rate diventate troppo pesanti: nel quarto trimestre 2007 i mutui di sostituzione sono arrivati al 23% di tutti i nuovi contratti.