

## I MUTUI

### CHE COS'È UN MUTUO?

Con il termine mutuo si indica comunemente il **prestito che viene concesso da una banca per l'acquisto (o la ristrutturazione) di un immobile.**

Il contratto di mutuo, dunque, coinvolge due soggetti:

- a) il **mutuante**, cioè colui che eroga il denaro (o una quantità di beni fungibili);
- b) il **mutuatario** ovvero colui che si impegna alla restituzione dell'importo erogato.

I mutui si distinguono in:

- **ipotecari**, nei quali viene richiesta un'ipoteca, generalmente su di un immobile;
- **chirografari**, la sola garanzia è rappresentata dall'impegno al rimborso sottoscritto dal debitore.

Generalmente, il mutuo è a titolo oneroso, quindi chi ha ricevuto in prestito una somma di denaro, oltre a provvedere al suo rimborso, deve corrispondere anche una quota di interessi che viene calcolata in base al tasso pattuito.

### I REQUISITI PER OTTENERE IL MUTUO.

Prima di concedere un mutuo, l'istituto di credito valuta il **merito creditizio** del richiedente, ossia le sue capacità economiche, finanziarie e patrimoniali, di sostenere la restituzione del mutuo.

Per effettuare tale verifica la banca si avvale anche di informazioni ottenute tramite la consultazione di **banche dati**. In particolare, viene valutato il rapporto tra reddito e rata del mutuo: in genere **la rata non deve superare un terzo del reddito** per garantire che il rimborso del mutuo sia sostenibile nel tempo. Inoltre, la banca valuta il **valore dell'immobile** per il quale è richiesto il mutuo.

Solitamente, l'importo del mutuo non supera l'80% del valore dell'immobile, stabilito in base alla perizia di un tecnico, generalmente nominato dalla banca.

Solo in alcuni casi specifici i mutui vengono concessi anche per importi eccedenti l'80% del valore dell'immobile: potranno, però, essere richieste maggiori garanzie o applicate condizioni economiche più svantaggiose.

Pertanto, è sempre consigliabile richiedere alla banca una **valutazione preliminare di fattibilità** sul mutuo prima di effettuare una proposta di acquisto: in questo modo si evita di esporsi per acquisti potenzialmente non finanziabili.

### COSA VALUTARE PRIMA DI RICHIEDERE UN MUTUO?

I principali elementi da valutare prima di richiedere un mutuo sono:

- l'**importo complessivo del finanziamento** e della **singola rata**;
  - il **tasso** applicato al mutuo, ossia il costo del finanziamento;
-

- la **durata** del mutuo;
- le **spese notarili** e le **ulteriori spese per la concessione e la stipula del mutuo** (istruttoria della pratica, perizia dell'immobile, assicurazione obbligatoria incendio e scoppio).

È bene ricordare che quando si richiede un mutuo, per valutare correttamente la proposta della banca è importante leggere con attenzione le **informazioni generali relative al prodotto offerto** contenute nell'**IGCIC** (Informazioni Generali sul Credito Immobiliare ai Consumatori).

La banca, inoltre, acquisite dal cliente tutte le informazioni, consegna il **Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES)**, ovvero un modulo che contiene informazioni personalizzate sul mutuo, utili per confrontare le diverse offerte sul mercato.

Prima di concludere il contratto di mutuo il cliente ha diritto ad un periodo di sette giorni, durante il quale l'offerta resta ferma e vincolante per la banca.

### **IL TASSO DI INTERESSE.**

Il tasso d'interesse applicato ad un mutuo è composto da:

- a) il **parametro di riferimento**, cioè un **tasso interbancario utilizzato nei Paesi della UE** che **esprime il costo del capitale finanziario all'ingrosso**. Per i tassi variabili può essere l'**Euribor** o il **tasso BCE**, mentre per i mutui a tasso fisso è l'**Eurirs**;
- b) lo **spread**, cioè la **maggiorazione percentuale che si aggiunge al parametro di riferimento**, che varia da una banca all'altra ed **esprime il margine applicato dall'istituto rispetto al costo all'ingrosso**.

Oltre a queste due componenti, è opportuno valutare con attenzione il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** ossia il tasso che **esprime percentualmente il costo complessivo del mutuo e permette di confrontare le diverse offerte di mutuo** presenti sul mercato. Il TAEG, infatti, tiene conto di tutte le spese connesse all'erogazione del mutuo. In caso di mutuo a tasso variabile l'indicazione del TAEG è riferita al momento di erogazione, in quanto i tassi di riferimento possono variare durante la vita del rapporto.

I tassi di interesse comunemente applicati al mutuo sono i seguenti.

- Tasso fisso, dove il tasso d'interesse rimane invariato per tutta la durata del mutuo, come l'importo delle singole rate.
  - Tasso variabile, dove il tasso d'interesse previsto cambia nel tempo in base all'andamento del costo del denaro a cui è agganciato. Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse e di conseguenza l'importo delle rate variano in aumento o diminuzione, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento dei parametri di indicizzazione fissati nel contratto.
  - Tasso misto, il quale durante la vita del mutuo può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.
-

- Bilanciato, nel caso in cui il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile. Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.
- Variabile a rata fissa, il quale prevede una rata fissa nel tempo e le oscillazioni del tasso d'interesse determineranno un cambiamento nella durata del contratto che potrebbe ridursi o aumentare.

Per la scelta della tipologia di mutuo occorre quindi considerare la propria situazione familiare, patrimoniale e la propensione al rischio.

### **IL PIANO DI AMMORTAMENTO.**

È il **piano di rimborso del mutuo** che indica l'importo, la **composizione delle singole rate** (quota capitale e quota interessi) e le relative **scadenze**.

Il piano di ammortamento evidenzia inoltre il **capitale residuo**, valore essenziale per la rinegoziazione o per procedere con l'estinzione anticipata del mutuo.

### **GLI ONERI ACCESSORI.**

Oltre alle voci di spesa da sostenere nei confronti della banca (come, ad esempio, i costi per la concessione del mutuo: **istruttoria pratica, assicurazione incendio e scoppio**), il cliente deve sostenere alcuni oneri relativi ai servizi prestati da soggetti terzi (quali i corrispettivi previsti per il **perito** che valuta l'immobile, per il **notaio**, per l'eventuale **intermediario finanziario** qualora esistente, ed il costo dell'imposta sostitutiva). Tutti questi costi sono complessivamente riassunti nel TAEG.

Va evidenziato, però, che i premi assicurativi relativi a polizze facoltative, come ad esempio premiorienza o perdita del posto di lavoro, non sono inclusi nel TAEG. Da questi contratti assicurativi, per i quali è sempre possibile indicare esplicitamente i beneficiari, è possibile recedere entro 14 giorni dalla loro sottoscrizione. Per le polizze obbligatorie ai fini della stipula del mutuo, a parità di coperture il cliente ha il diritto di sottoscrivere una polizza con una compagnia di sua fiducia.

### **TEMPI E MODALITÀ DI EROGAZIONE.**

Dopo l'istruttoria della pratica, la banca delibera la concessione del mutuo e acconsente alla stipula davanti ad un notaio di fiducia scelto dal cliente. Dopo la sottoscrizione del contratto, solitamente entro undici giorni, avviene l'erogazione delle somme.

I documenti necessari ed i tempi per ottenere il mutuo e l'erogazione delle somme sono indicati, caso per caso, nel **Prospetto Informativo Europeo Standardizzato**, che viene consegnato prima della scelta del mutuo sulla base delle caratteristiche reddituali e finanziarie del richiedente.

### **COSA SUCCEDA DOPO L'EROGAZIONE?**

Dopo l'erogazione inizia il periodo di **rimborso del capitale**, tramite il pagamento delle rate periodiche

---

concordate, che può essere effettuato anche tramite addebito su conti correnti in essere presso altri istituti. In caso di ritardo nel pagamento della rata, sono dovuti gli **interessi di mora**, calcolati in percentuale in base all'importo e al tempo trascorso.

**In caso di ritardo continuato o di mancato pagamento delle rate, è opportuno rivolgersi alla propria banca per cercare una soluzione ed evitare segnalazioni negative che potrebbero intaccare il merito di credito o addirittura comportare il default** e quindi il pagamento immediato dell'intero debito maturato. In caso di regolare pagamento del mutuo è possibile richiedere la sospensione, il taglio o lo spostamento delle rate, attivare le coperture assicurative sottoscritte oppure chiedere la rinegoziazione, ossia la modifica di elementi del contratto come la durata e il tasso di interesse che incidono sull'importo della rata mensile dovuta.

La normativa vigente prevede specifici strumenti in ordine alla tutela dei titolari di un mutuo, in particolare in merito alle agevolazioni a cui gli utenti stessi hanno diritto in alcune particolari circostanze. È opportuno sottolineare che, a prescindere dalle singole agevolazioni e dalle disposizioni dedicate, il mutuatario ha comunque sempre la possibilità di concordare con l'istituto di credito la sospensione e/o il prolungamento del mutuo ipotecario nonché l'applicazione di variazioni sulla tipologia e sulla misura del tasso di interesse.

### **1. La portabilità**

È la **possibilità di spostare senza spese un mutuo e la relativa ipoteca da una banca ad un'altra**, che offre condizioni più vantaggiose in termini di spread, durata o tipologia di tasso. L'importo richiesto alla nuova banca è finalizzato esclusivamente all'estinzione del vecchio mutuo e di conseguenza non è possibile chiedere somme aggiuntive.

La portabilità **può essere esercitata anche senza il consenso della banca che ha concesso inizialmente il mutuo**. Inoltre, sia l'estinzione del mutuo sia l'accensione del nuovo sono esenti da spese. Prima di esercitare la portabilità, è comunque consigliabile informarsi presso la banca che ha erogato il mutuo, per valutare la possibilità di rinegoziarlo a condizioni economiche più vantaggiose. In caso di ritardo da parte della banca cedente nel procedere al passaggio del mutuo è riconosciuto un indennizzo per il mancato rispetto dei termini di legge.

### **2. Rinegoziazione**

La Legge di Bilancio 2023 ha introdotto l'obbligo per la banca di convertire il mutuo da tasso variabile a tasso fisso quando il cliente ne faccia richiesta e senza che l'operazione implichi oneri a carico dell'utente. La rinegoziazione è subordinata a tre condizioni: importo del mutuo non superiore ai 200mila euro, ISEE del mutuatario non superiore a 35mila euro al momento della presentazione della richiesta e assenza di ritardi nei pagamenti delle rate precedenti.

---

### **3. Sospensione**

Per le famiglie in particolari condizioni di difficoltà vigono misure di sostegno dedicate, grazie alle quali è possibile richiedere la sospensione del pagamento delle rate del mutuo fino a 18 mesi con un prolungamento del piano di ammortamento per un periodo pari a quello della sospensione stessa. L'agevolazione può essere attivata presso qualsiasi banca (poiché tutti gli istituti di credito aderiscono alla misura) senza presentazione dell'ISEE e solo nel caso in cui nei tre anni precedenti alla presentazione della richiesta si sia verificata almeno una delle seguenti circostanze:

- Decesso o riconoscimento di handicap grave o invalidità civile del mutuatario;
- Perdita del posto di lavoro;

È altresì possibile chiedere di usufruire dell'agevolazione anche in caso di sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni, tenendo presente che la durata massima del blocco delle rate non potrà essere superiore a 6 mesi se la sospensione dal lavoro/riduzione dell'orario è compresa tra 30 e 150 giorni, a 12 mesi se la sospensione dal lavoro/riduzione dell'orario è compresa tra 151 e 302 giorni e a 18 mesi se la sospensione dal lavoro/riduzione dell'orario è superiore a 303 giorni.

La sospensione del mutuo può essere richiesta per i mutui relativi ad un immobile adibito ad abitazione principale non di lusso, il cui ammontare non superi i 250mila euro, che siano in ammortamento da almeno un anno, che non godano di agevolazioni pubbliche né di polizze assicurative per la copertura delle rate sospese per le condizioni sopra indicate e per i quali, al momento della domanda, non si siano registrati ritardi nei pagamenti superiori a 90 giorni consecutivi, non sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto o non sia stata avviata una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato. L'accesso alla procedura può essere effettuato compilando il modulo sul sito Consap da presentare presso l'istituto di credito secondo le modalità prevista da parte della banca stessa. La banca ha 10 giorni di tempo dall'acquisizione per trasmettere la domanda al Gestore, che a sua volta, entro 15 giorni dal ricevimento, rilascia il nullaosta alla sospensione; entro i successivi 5 giorni dal ricevimento del riscontro da parte del Gestore, l'istituto di credito comunica al beneficiario l'attivazione della misura.

La sospensione non implica l'applicazione di commissioni o altre spese di istruttoria e gli interessi relativi al periodo di blocco si calcolano sulla parte di capitale residua, aggiungendosi al totale complessivo da pagare (non maturano interessi su altri interessi).

### **FONDO DI GARANZIA MUTUI PRIMA CASA.**

A quanto già illustrato si aggiunge il Fondo di garanzia per i mutui prima casa, volta appunto per favorire l'acquisto dell'abitazione principale. L'agevolazione prevede il rilascio di garanzie a prima richiesta nella misura massima del 50% della quota capitale su mutui ipotecati o su portafogli di mutui connessi

---

all'acquisto ovvero all'acquisto e a interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica di immobili adibiti ad abitazione principale.

L'accesso al Fondo non prevede vincoli di reddito, tuttavia è attribuita priorità alle richieste pervenute da:

- Giovani coppie: coniugi o conviventi more uxorio che abbiano costituito il nucleo familiare da almeno due anni in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni di età al momento di presentazione della domanda
- Nucleo monogenitoriale con figli minori: genitore non coniugato né convivente con l'altro genitore di nessuno dei figli minori conviventi o soggetto separato, divorziato o vedovo convivente con almeno un figlio minore
- Giovani di età inferiore a 36 anni
- Conduttore di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari

Per i mutui a cui è assegnata priorità, è prevista la possibilità di applicare il tasso effettivo globale (TEG) al massimo in misura pari al tasso effettivo globale medio sui mutui (TEGM) rilevato dalla pubblicazione trimestrale del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Al momento della presentazione della richiesta, i soggetti finanziatori sono tenuti a indicare le condizioni economiche più favorevoli applicate ai beneficiari nel quadro, appunto, dell'accesso al Fondo.

Sono ammissibili alla garanzia del Fondo i mutui non superiori a 250mila euro, destinati all'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale purché non rientrino nelle categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso e il cui mutuatario non sia proprietario di altri immobili ad uso abitativo (tranne nel caso in cui il richiedente non abbia acquisito la proprietà per successione causa morte e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli). La richiesta può essere presentata compilando il modulo dedicato sul sito di Consap [www.consap.it](http://www.consap.it) da presentare ad un istituto di credito/intermediario finanziario aderente (l'elenco è consultabile sullo stesso sito web del Gestore) unitamente ad un documento di identità. Una volta verificata la regolarità della documentazione presentata dal richiedente, l'intermediario finanziario/banca trasmette il modulo al Gestore, che ha 20 giorni di tempo per comunicare l'esito istruttorio della garanzia. Qualora il mutuatario presenti difficoltà nei pagamenti, anche nel quadro del Fondo la banca o l'intermediario finanziario ha la possibilità di adottare la sospensione delle rate nonché altre misure facoltative indicate nel modulo di adesione. In caso di inadempimento, il Fondo liquida al finanziatore l'importo previsto dalla garanzia e agisce nei confronti del mutuatario per recuperare la somma in questione: l'utente, quindi, deve restituire interamente al Fondo quanto pagato.

---

### **AGEVOLAZIONI PER MUTUATARI UNDER 36**

Il decreto Sostegni bis ha introdotto l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti a medio e lungo termine per acquisto, costruzione o ristrutturazione della prima casa stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023 richiesti da parte di soggetti che nell'anno della stipula del finanziamento non avessero compiuto 36 anni e con ISEE non superiore a 40mila euro. L'ISEE da presentare deve essere richiesto prima della stipula del finanziamento, poiché deve risultare valido alla data del contratto dello stesso. E' altresì opportuno precisare che per i finanziamenti cointestati e relativi all'acquisto di un immobile ad uso abitativo, l'agevolazione si applica solo alla parte di finanziamento erogata all'utente che soddisfa i requisiti di età e di reddito.