

Ammortamento, scelta delicata tra varie formule

di Nicola Borzi

Tra le principali variabili del mutuo che vanno valutate con attenzione prima della sottoscrizione c'è il piano di ammortamento: quella parte del contratto nella quale il cliente e la banca si accordano sulla formula matematica da utilizzare per definire le rate periodiche (mensili, trimestrali e così via) che dovranno essere pagate per rimborsare il capitale prestatato dall'istituto di credito al cliente e gli interessi che su questo capitale sono via via maturati.

Le rate, quindi, comprenderanno una quota capitale e una quota interessi. Mentre la prima è predefinita, in quanto alla fine la somma di tutte le quote capitale dovrà dare l'importo del capitale ricevuto dal cliente, la seconda non lo è perché varia in funzione del tasso di interesse applicato al capitale, della durata del mutuo e anche del piano di ammortamento prestabilito.

I piani di ammortamento sono di diverse tipologie: quelle classiche sono definite come alla francese (la più diffusa), all'italiana, alla tedesca o all'americana. Ma mano a mano che in Italia le banche modernizzano il mercato dei mutui, introducendo tipi di contratto sempre più sofisticati e personalizzati sulle esigenze dei clienti, prendono piede anche forme di ammortamento complesse, in cui la rata varia in funzione di parametri stabiliti periodicamente dalla banca e/o dal cliente. Secondo una recente indagine condotta dalla società TeleMutuo su un campione di 5.524 risposte a un questionario, la forma di ammortamento preferita dagli italiani (67,6% degli intervistati) è quella alla francese, ritenuta la più conveniente.

L'ammortamento alla francese (ammortamento progressivo con annualità costanti) stabilizza la rata, rendendola uniforme nel tempo. All'inizio del rimborso, se il tasso applicato è fisso, la rata è composta da una quota interessi più alta della quota capitale, ma il mix tra le due si modifica con il tempo: la quota interessi cala e via via cresce quella capitale. Questa formula quindi avvantaggia la banca in caso di risoluzione anticipata del mutuo, perché, nonostante anni di rate, il capitale da rimborsare resterà ancora elevato. Con l'ammortamento all'italiana (ammortamento con quote capitale costanti), invece, la quota capitale è costante e varia la quota interessi. L'ammortamento all'americana (ammortamento con quote di accumulazione) prevede due voci, il rimborso degli interessi e quello del capitale sono distinti. Si hanno così due tassi, uno per gli interessi sul capitale (la quota capitale resta invariata per tutta la durata dell'ammortamento) e uno (inferiore al primo) associato alla remunerazione di un piano di accumulo con il quale il cliente crea un fondo che sarà utilizzato per ripagare il capitale iniziale. Quanto al piano alla tedesca (ammortamento con interessi anticipati), all'inizio si pagano rate composte solo di interessi e in seguito si paga il capitale, il che rende questo piano il meno conveniente per il cliente perché, in caso di risoluzione anticipata, praticamente il risparmio ottenuto con il mutuo sarà pari a zero fino all'esaurimento del pagamento degli interessi.