

Mutui, il piano si gioca sulla durata

di Maximillian Cellino

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 ad 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; 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 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.

La simulazione

Ma di quanto si potrà prolungare la durata del prestito?

I calcoli effettuati da Il Sole 24 Ore per un mutuo da 100 mila euro stipulato nel settembre 2005 mostrano che, in caso di adesione alla Convenzione, si ottiene fin da subito una rata più lieve, ma finisce per dover restituire un importo maggiore di interessi. E questo, sia nell'ipotesi di tassi di mercato che restino invariati fino al termine del mutuo, sia nel caso che gli Euribor ripercorran l'andamento al rialzo e al ribasso di questi ultimi 3 anni. La differenza si traduce in un prolungamento del prestito che può variare dai 3 mesi del caso più favorevole, ai 52 mesi dell'ipotesi peggiore.

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 d'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 d'interesse, che continua a restare variabile, e neppure sullo *spread*. 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.