

Roma, 28 maggio 2008

MUTUI**Note ed istruzioni per l'uso alla luce del testo presentato dal Ministro Tremonti****1. A chi è rivolto l'accordo Abi-Governo sui mutui?**

Possono richiederlo tutte le famiglie che hanno un mutuo a tasso variabile per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della prima casa (abitazione principale). Tutte le banche che aderiranno all'accordo saranno quindi vincolate (obbligate) a concedere questa agevolazione ai mutuatari che ne fanno richiesta.

2. Quali sono i tempi dell'operazione? Quale trasparenza?

Le banche entro fine anno dovranno comunicare ai consumatori le varie possibilità per contenere la rata del mutuo: rinegoziazione, portabilità del mutuo presso altra banca, o eventuale adesione all'accordo Abi-Governo.

L'Autorità Antitrust ha precisato e questa è stata anche una richiesta delle Associazioni consumatori che le banche devono redigere fogli informativi sintetici in grado di fornire stime dei costi e dei vantaggi attesi in base ad esempio alle ipotesi alternative sull'andamento dei tassi e sull'allungamento del finanziamento per una scelta economicamente razionale ed informata.

Abbiamo chiesto anche al Ministro che nell'accordo la banca sia impegnata ad una informazione periodica sulla situazione del mutuo e degli addebiti maturati sul conto finanziamento.

3. Di quanto si riduce la rata mensile grazie all'accordo Abi-Governo?

Il riferimento su cui calcolare la nuova rata saranno i tassi di interesse in vigore nel 2006. Per avere un ordine di idee su un mutuo di circa 100.000 euro di durata 25 anni la riduzione approssimativa è di circa 100 euro, ma un calcolo va fatto mutuo per mutuo in base alla decorrenza e alla durata.

Per fare un esempio se la rata attuale è di circa 800 euro/mese, 700 si dovrà continuare a pagarli; la differenza sarà invece addebitata su un conto. Per cui a fine anno in quel conto si avrà un debito con la banca pari a 100 euro per 12 mesi, cioè 1.200 euro. Su questo debito verrà calcolato un tasso di interesse (Eurirs 10 anni + 0,50%) attualmente del 5,22% (un tasso leggermente inferiore a quello attualmente di mercato).

Se il mutuo di 100.000 euro fosse di 15 anni, la riduzione della rata indicativamente sarà di circa 50 euro.

4. Aderendo all'accordo il mutuo resta a tasso variabile o diventa a tasso fisso?

ATTENZIONE! IL MUTUO RESTA VARIABILE PER CUI SE NEI MESI SUCCESSIVI GLI INTERESSI DOVESSERO AUMENTARE, LA RATA DEL MUTUO AUMENTA. A DIFFERENZA DEL PASSATO, RESTA LA RATA FISSA DA PAGARE E LA PARTE AGGIUNTIVA VIENE ADDEBITATA SUL CONTO. FISSO È INVECE IL TASSO DI INTERESSE CON CUI VIENE CALCOLATO IL DEBITO ACCUMULATO SUL CONTO.

5. Quanto costa questa agevolazione?

Nell'accordo non c'è alcun regalo, ma è un'agevolazione molto costosa, poiché ciò che non si paga oggi viene pagato con un prestito aggiuntivo alla banca al tasso di interesse del 5,22%.

Per avere un'idea, ogni anno di agevolazione comporta circa 2 mesi e mezzo di allungamento del mutuo.

6. Cosa succede se nel futuro i tassi di interesse scendono?

In questo caso, se i tassi di interesse dovessero scendere al di sotto di quelli in vigore nel 2006, si continuerà a pagare la rata convenuta e la differenza in più andrà in detrazione del debito accumulato sul conto.

7. Quali sono i vantaggi e i rischi dell'accordo Abi-Governo?

L'agevolazione sta nel fatto di venire incontro a tutte quelle famiglie che non sono più in grado di pagare la rata, che rischiano di diventare morose o di perdere la casa messa poi all'asta dalla banca.

Il rischio, cioè la conseguenza, è che si aggiunge un altro prestito al mutuo che si dovrà comunque rimborsare alla banca a fine mutuo o nel corso del mutuo se gli interessi scendono.

8. Ci sono altri costi?

La risposta è "no". Questa operazione non deve comportare né aumenti di tasse né commissioni a favore della banca e abbiamo precisato al Ministro che questa norma deve valere per l'intera durata del mutuo.

9. Cosa cambia con la dichiarazione dei redditi?

È stato chiarito nell'incontro con il Ministro che non cambia nulla, cioè gli interessi maturati nel corso dell'anno possono essere portati in detrazione nella dichiarazione dei redditi anche per quella parte che viene addebitata sul conto. Per la banca contabilmente è come se si pagasse l'intera rata, poiché la parte non pagata è a carico di un ulteriore mio prestito. Da chiarire se possono essere detratti anche gli interessi sulle somme accantonate.

10. Se sono già moroso, posso beneficiare dell'accordo?

Questo problema è stato discusso nell'incontro con il Ministro e con l'Abi ed è stato convenuto che anche coloro che hanno già delle rate non pagate possono beneficiare dell'accordo. È stato precisato che per morosità si intendono 6 rate mensili o una rata semestrale.

11. Chi ha superato la morosità di 6 mesi, e quindi ha già la procedura esecutiva aperta da parte della banca, può beneficiare dell'accordo?

Adiconsum ha chiesto al Ministro Tremonti per questi casi una sospensiva della procedura esecutiva per consentire l'eventuale rientro da parte di queste famiglie. È ovvio che ciò richiede una misura legislativa e

nel testo attuale del decreto non è presente, ma il Ministro si è tuttavia impegnato ad approfondire il problema.

Occorrerà, quindi, verificare i possibili sviluppi.

12. Che fine fa il Fondo di 20 milioni di euro?

Come si ricorderà nella Finanziaria 2008 sono stati approvati 20 milioni di euro dal Governo Prodi a favore delle famiglie in difficoltà per le rate del mutuo.

Adiconsum ha chiesto al Ministro che queste risorse pur limitate siano spese a favore delle famiglie in difficoltà che hanno già in corso delle morosità o che hanno già in corso misure esecutive.

Il Ministro ha convenuto su questa proposta impegnandosi a definire dei criteri di utilizzo del Fondo al più presto.

13. Quali sono, dunque, i possibili sviluppi?

Il Ministro presenterà il decreto in Parlamento e per tutta una serie di aspetti tecnico-operativi è previsto un ulteriore incontro Governo-Abi-Associazioni consumatori per precisare l'accordo ed evitare possibili aspetti interpretativi che ne impediscano l'applicazione.

ATTENZIONE: COME SPIEGATO, È UN'AGEVOLAZIONE MOLTO ONEROSA, QUINDI, PRIMA DI RICORRERVI, ADICONSUM CONSIGLIA DI:

- **tentare una rinegoziazione con la propria banca**, in particolare sul c.d. *spread* cioè la quota di interessi che su cui può decidere la banca. Attualmente lo *spread* sui mutui variabili è attorno 0,70-1,2% (tasso di un mutuo variabile è tasso Euribor + *spread*). Molto probabilmente lo *spread* all'epoca dell'accensione del mutuo era attorno al 2%, quindi c'è uno spazio di negoziazione che può arrivare fino ad un punto in meno di tasso di interesse. Se questo obiettivo è realizzato, la riduzione della rata mensile è ancora più consistente rispetto all'accordo, con la differenza che in questo caso c'è una riduzione del costo del mutuo e non trasferimento a fine mutuo di ciò che oggi non viene pagato;
- **tentare la portabilità**: in questo caso significa ricercare una banca che offra delle condizioni migliori rispetto a quelle in atto. L'operazione di trasferimento del mutuo alla nuova banca è a costo zero, nel senso che anche gli eventuali costi del notaio deve caricarseli la nuova banca.

Per ulteriori utili informazioni, sul sito www.adiconsum.it è disponibile gratuitamente anche la "Guida al mutuo". Inoltre eventuali quesiti possono essere formulati all'indirizzo:

servizionline@adiconsum.it