



IL MUTUO

IN QUESTA PAGINA:

- 1) IL MUTUO
- 2) I DIVERSI TIPI DI MUTUO
- 3) L'INTERESSE
- 4) L'EURIBOR
- 5) L'IRS
- 6) LA RATA
- 7) L'IPOTECA
- 8) LE AGEVOLAZIONI
- 9) CONSIGLI
- 10) TEMPORARIE EROGAZIONE MUTUI



1) Cos'è un mutuo?

Il mutuo è un contratto specifico, in quanto definito da una norma del Codice Civile che dispone: “il mutuo è il contratto col quale una parte (mutuante) consegna all'altra (mutuatario) una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità” art 1813 c.c..

Un mutuo è il termine giuridico usato per indicare qualsiasi forma di “prestito”, sia esso di piccola entità stipulato con un amico sia nel caso in cui si vada in banca a chiedere del denaro per acquistare un immobile.

*Tale descrizione, quindi, include qualsiasi tipo di debito, ma solitamente **l'oggetto del contratto è il denaro**. E', dunque, intuibile come il mutuo sia il **principale contratto di prestito utilizzato ai nostri giorni**, poiché permette di trasferire soldi da un soggetto ad un altro, al fine di consentire alla persona che chiede il prestito (mutuatario) di godere dei benefici per poter acquistare ciò di cui ha bisogno.*

*Nonostante il mutuatario diventi proprietario del denaro che gli è stato dato in prestito, **il mutuo è a titolo oneroso**.*

*Infatti, dopo essere entrato in possesso di una certa somma di denaro per un certo periodo di tempo, il richiedente dovrà far fronte al **pagamento delle rate** di restituzione, alle quali verrà associato un costo, **gli interessi**, che saranno proporzionati alla consistenza del mutuo ed alla sua durata.*

In genere un contratto di mutuo viene “confezionato” da **banche, istituti di credito o società**



finanziarie, ed è definito da diverse **clausole**, spesso di non semplice comprensione, ma importanti per definire al meglio le relazioni tra le parti, come: la durata del contratto, le modalità di erogazione e di restituzione del denaro, il tasso d'interesse applicato, gli obblighi dei soggetti, le garanzie, ecc. Chiaramente, tutti questi elementi possono essere a loro volta definiti e differenziati con piccole sfumature.

Durante la stipulazione del contratto tra le due parti è presente un terzo soggetto di fondamentale importanza: il **notaio**.

Il compito del notaio è quello di garantire un **equilibrio contrattuale**, rendendo più chiari i **diritti ed i doveri** dei soggetti coinvolti, indicando le **soluzioni migliori per i contraenti** ed eliminando eventuali clausole troppo complicate o sproporzionatamente a favore di una delle due parti. Solitamente, il notaio viene scelto dalla persona che contrae il debito perché l'importo della parcella che il professionista esibirà sarà a suo carico, da qui la libertà di scelta valutando le **differenze di costo del servizio notarile**. (Fonte: “studio cataldi.it”)

CHI CONCEDE IL MUTUO E QUALI SONO LE PARTI RILEVANTI DEL CONTRATTO



DI MUTUO?

Un contratto di mutuo viene offerto da banche, istituti di credito e società finanziarie.

Le **parti rilevanti** di questo contratto, pattuite tra mutuante e mutuatario che stabiliscono un **piano di ammortamento**, sono:

- La **durata del prestito**: la legge stabilisce che la durata del mutuo sia media o lunga, e si considerano a “lungo termine” i finanziamenti la cui durata è superiore ai 5 anni. La durata comunque dei mutui solitamente è di 5, 10, 15 , 20 anni, anche se sempre più spesso si tende ad allungarli fino a 25 o 30 anni.
- Le **rate** per il rimborso del prestito e la periodicità delle stesse.
- Il **tasso d'interesse** da applicare: il tasso d'interesse è determinato dal mercato del denaro e di caso in caso in funzione del rischio connesso alle caratteristiche economiche del mutuatario, quindi riguardo alle garanzie che questo offre. Il mutuo può poi essere a tasso fisso o variabile.
- Le **garanzie** e le altre **spese** (spese di istruttoria, spese notarili etc.).
- Le **modalità di erogazione** del danaro prestato.

Tutti questi elementi possono essere a loro volta definiti e differenziati da caso a caso



2) I diversi tipi di mutuo

Ogni contratto di mutuo viene caratterizzato da alcuni elementi essenziali:

- tasso di interesse prescelto;
- durata;
- tipo di garanzia aggiuntiva oltre quella ipotecaria.

Il tasso di interesse applicato al finanziamento determina la tipologia dei contratti di mutuo.

Dunque, a mero titolo esemplificativo, possono aversi:

- Contratto a tasso fisso: quando la rata del mutuo non varia durante la durata prestito.

• **Contratto a tasso variabile:** quando la rata del mutuo varia in dipendenza di determinati parametri che possono essere i tassi del mercato monetario e finanziario. Sui parametri di base può essere applicato uno "spread" (maggiorazione). Ovunque si parla di spread (pronunciato "sprèd") e il suo

significato non è da poco! Si tratta del ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo.

Il principio è classicamente commerciale. Il commerciante (la banca) compra il prodotto (il denaro) ad un prezzo (tasso di scambio interbancario) e lo rivende alla sua clientela ricaricato di un margine di guadagno (spread.) per aumentare il rendimento.

• **Contratto misto:** quando è prevista l'applicazione in tempi determinati e successivi, sia del tasso fisso che del tasso variabile.

• **Contratto con tasso d'ingresso:** quando, per i primi mesi o comunque per un certo periodo iniziale, viene applicato un tasso ridotto. Alla scadenza di detto periodo, è prevista l'applicazione dell'usuale tasso fisso e/o variabile corrente al momento della scadenza.

Il **mutuo di ristrutturazione casa** è un finanziamento diretto al **restauro** dell'immobile di proprietà. I passaggi necessari per richiederlo (tassi, garanzie e durata) sono gli stessi che servono per ottenere un mutuo per l'acquisto di una casa.

Ne consegue che ogni banca, gestendo nella maniera più opportuna gli elementi essenziali del tasso, della durata e del tipo di garanzia aggiuntiva ecc. costruisce "prodotti" ad hoc che possono soddisfare le richieste del mercato, nonché le necessità della propria clientela.



3) Il tasso di interesse

L'interesse è il prezzo dell'uso del capitale chiesto in prestito alle banche. Misura di tale prezzo è il tasso o saggio di interesse, sulla base del quale vengono calcolati gli interessi maturati sul capitale in un'unità di tempo (mese, trimestre, semestre, anno).

Le espressioni 4%, 5%, 6% etc. sono relative a tassi percentuali. Nella pratica dei finanziamenti ipotecari vengono usati tassi percentuali riferiti all'unità di tempo "anno". L'interesse può essere semplice o composto.

Semplice, quando non è fruttifero nei successivi periodi. **Composto**, quando alla fine di ogni periodo, si accumula al capitale, cioè si capitalizza diventando a sua volta fruttifero. La capitalizzazione semplice è usata nelle operazioni di breve durata. La capitalizzazione composta è usata nelle operazioni di lunga durata come il mutuo.

4) Cos'è l'Euribor



L'Euribor è un indice. Rappresenta cioè la rilevazione di una situazione di mercato, così come il valore di un termometro è un indice della temperatura.

Come indica il suo nome per esteso, "Euro Interbank Offered Rate", l'Euribor è il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee.

Si tratta quindi un'indicazione molto affidabile del costo del denaro, perché chi più delle banche sa comprare e vendere soldi al prezzo giusto?

La rilevazione dell'Euribor avviene tutti i giorni lavorativi così che il suo valore è sempre perfettamente aggiornato.

L'affidabilità dell'Euribor ha indotto praticamente la totalità delle banche ad ancorare ad esso l'oscillazione dei mutui a tasso variabile che propongono.



5) Cos'è l'IRS

Quando la banca vuole garantire al cliente un tasso fisso deve tutelarsi in modo da evitare di rimetterci cifre da capogiro se i tassi si alzano.

Ciò è possibile ricorrendo a speciali accordi (detti swap) con soggetti disposti ad accollarsi il rischio, nell'ambito di un intento speculativo.

Dal tasso a cui si concludono tali accordi nasce l'IRS (Interest Rate Swap). L'entità dell'IRS cambia in funzione del periodo coinvolto. Ovviamente lo speculatore che accetta il rischio per un anno concluderà a tassi più bassi di chi lo prende in carico per venti o trenta.

Così si osserverà l'esistenza dell'IRS a 1 anno (detto "IRS 1y" cioè 1 year), a 2 anni... e via dicendo fino a 30 anni, con valori crescenti all'aumentare della durata.

Per guadagnare sul mutuo la banca dovrà incassare dal finanziamento il tasso IRS da destinare al contratto di swap e aggiungervi una quota per sé, denominata spread.

Così che il tasso fisso del mutuo risulterà pari a:

IRS di durata del periodo a tasso fisso + Spread annuo

Un mutuo a tasso fisso per tutta la durata prenderà in considerazione l'IRS di durata pari a quella dell'intero mutuo.

ESEMPIO: un mutuo ventennale a tasso fisso proposto con uno spread dell'1,50% costerà al cliente un tasso pari all'IRS 20 anni (rilevato il giorno di stipula) + 1,50%.

Nel caso di un mutuo con opzione biennale verrà invece considerato l'IRS 2 anni, ovviamente ogni due anni.

ESEMPIO: un mutuo con opzione biennale potrà iniziare con un tasso pari a IRS 2 anni + spread, se si desidera cominciare con il tasso fisso, o Euribor + spread se si sceglie di partire col tasso variabile.

Dopo due anni l'opzione si ripresenterà. Scegliendo di continuare a tasso fisso il tasso praticato sarà pari all'IRS 2 anni rilevato a quel tempo, maggiorato dello spread contrattuale.

(Fonte << "telemutuo.it" >>)



PIANO DI RIMBORSO (AMMORTAMENTO)

Il piano di ammortamento è la modalità con cui il mutuo è rimborsato. Vi sono diverse tipologie di ammortamento di mutuo. Il più comune è il piano di "ammortamento alla francese": Ogni rata prevede una quota capitale e quota interessi. Le quote sono crescenti per il capitale e decrescenti per gli interessi, perciò inizialmente la rata è composta prevalentemente da interessi, mentre più si avvicina la scadenza, più aumenta la quota capitale rimborsata. Altre possibili formule sono rappresentate dai piani a rate crescenti (le rate di rimborso non sono fisse ma aumentano di importo ad ogni rata), ad ammortamento libero (le rate sono composte esclusivamente della quota di interessi e il capitale può essere rimborsato liberamente entro scadenze predeterminate), o a rata fissa e durata variabile (la rata rimane costante mentre le variazioni del tasso determinano l'accorciamento o l'allungamento del piano di rimborso).



6) La rata

La rata rappresenta una delle parti in cui viene divisa la quantità di interessi e di capitale dovuti, in ragione di intervalli determinati e per lo più uguali nel tempo: rate mensili, trimestrali, semestrali. Il puntuale pagamento della rata è un momento importante nella vita del mutuo, perché

il ritardato o il mancato pagamento fa scattare l'applicazione degli "interessi di mora". Non solo: la banca può invocare come causa di risoluzione del contratto, il ritardato pagamento, quando questo si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.

Si ha "ritardato pagamento" quando una rata viene pagata tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.



7) L'ipoteca

Per ottenere il mutuo è necessario rilasciare un'efficace garanzia: l'ipoteca che viene sul il bene finanziato. L'iscrizione dell'ipoteca avviene per atto pubblico davanti al notaio e attribuisce alla banca finanziatrice la possibilità in caso di insolvenza di soddisfarsi sul ricavato della vendita del bene stesso. Oggetto dell'ipoteca possono essere soltanto i beni immobili; essa attribuisce al creditore un diritto di prelazione che gli assicura la possibilità di soddisfarsi sul ricavato della vendita, anche se la proprietà dell'immobile passa ad altri.

Il proprietario conserva il suo diritto di proprietà e il godimento del bene ma, naturalmente, non può disporre del bene come se fosse libero.



8) Agevolazioni

Gli interessi passivi pagati in un mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale (prima casa) sono detraibili dall'IRPEF. La detrazione spetta nella misura del 19% su un importo massimo di 3.615,20 euro (importo elevato dalla Legge Finanziaria 2007 a 4.000 euro a partire dal periodo d'imposta 2008, quindi con rilevanza per le dichiarazioni dei redditi dal 2009 in poi) se sussistono le seguenti condizioni:

- *l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale entro dodici mesi dall'acquisto;*
- *l'acquisto è avvenuto nei dodici mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del mutuo;*
- *nel caso di acquisto d'immobile locato, sia stato notificato al locatario, entro tre mesi dall'acquisto, atto d'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio dell'immobile da parte del locatore, l'immobile stesso sia adibito ad abitazione principale*
- *nel caso di immobile da ristrutturare, il mutuatario vi abbia posto la sua dimora principale entro due anni dall'acquisto.*

Sono detraibili dall'IRPEF anche gli interessi di un mutuo stipulato per finanziare la costruzione dell'abitazione principale. In tal caso, l'importo massimo detraibile (sempre nella misura del 19%) è di 2.582 euro (importo non modificato dalla Legge Finanziaria 2007).

La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo avvenga nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione (Legge di conversione 29 Novembre 2007, n° 222, del Decreto Legge 159/07, art. 44, comma 4-ter). Detrazioni sono previste anche per le spese relative ai lavori di ristrutturazione.

(Fonte: "mutui online.it")



IL RUOLO DEL NOTAIO

L'atto di concessione del mutuo deve essere stipulato nella forma di atto pubblico, cioè davanti ad un notaio. Questa formalità è richiesta dalla legge, sia per poter iscrivere l'ipoteca sull'immobile, sia per attribuire all'atto pubblico il requisito di "titolo esecutivo".

L'atto di mutuo è un "titolo esecutivo" nel senso che se il debitore non adempie ai suoi obblighi non è necessaria una sentenza di condanna: per l'esecuzione del contratto basta semplicemente l'atto. Ciò assicura una certa tranquillità alla banca creditrice.



9) Consigli. Per non sbagliare mutuo:

1) Confrontare le varie offerte

*Innanzitutto per scegliere il mutuo bisognerà partire dalle proprie esigenze e valutarle molto bene. Poi bisognerà ricercare un istituto che offrirà un finanziamento conveniente e fatto su misura per voi. Quindi sarà opportuno **confrontare le offerte** di mutui, (anche online), di un più alto numero di Banche e di istituti di credito specializzati. Questo confronto, che in un primo momento può risultare faticoso e generare numerose perplessità, vi darà l'occasione di valutare le offerte disponibili sul mercato e di conoscere il costo effettivo del vostro prestito.*

2) Tasso d'interesse

Il tasso variabile è formato da due componenti:

*L'**euribor** è determinato dal mercato, quindi non' è possibile modificarlo. Mentre lo **spread** (guadagno della banca) è l'elemento sul quale possiamo trattare, soprattutto se il mutuo richiesto ha una percentuale inferiore al 70% del valore dell'immobile.*

3) Tasso d'ingresso o a regime

*Informarsi sempre se è il tasso proposto è un **tasso d'ingresso o un tasso a regime**, perchè molte banche propongono mutui con un tasso d'ingresso interessante per "attirare" clientela ma che, dopo un breve periodo di tempo, aumenterà almeno di un punto.*

4) Tempi di erogazione

*Bisogna tener presente che per ottenere materialmente il denaro dalla banca passano **mediamente 40-50 giorni** dalla richiesta, quindi la data stabilita per il rogito deve essere sufficientemente lontana. Inoltre alcune banche non effettuano l'erogazione nel giorno dell'atto notarile soprattutto se il venditore è un soggetto fallibile (Costruttori o società)*

5) Donazione

*Molte banche respingono la richiesta di mutuo **se l'immobile è pervenuto per donazione**. La motivazione di questo atteggiamento discende dalla nostra particolare legislazione in ambito di donazioni e successioni. Le donazioni possono essere impugnate da eredi legittimi che si sentono defraudati dalla donazione. Gli aventi diritto possono impugnare la donazione sino a 10 anni dalla morte del donante. In questo caso l'ipoteca in favore della Banca perderebbe ogni valore.*

6) Pubblicità

*Fate attenzione alle **pubblicità eclatanti**; quando vi propongono mutui con tassi bassissimi o **pagamento anticipato** per la presentazione della pratica (nel caso di mediatori creditizi) diffidate sempre.*

7) Penale di anticipata estinzione

*Il contratto deve sempre offrire a chi ha richiesto il finanziamento la possibilità di **rimborsare il capitale residuo** prima della scadenza naturale del mutuo.*

Le banche però non incoraggiano mai i rimborsi anticipati, in quanto per l'istituto si traducono in una perdita di interessi sugli anni che vengono "eliminati". A tal fine provvedono a inserire nel contratto una "penale per estinzione anticipata" in punti percentuali sul debito residuo. È opportuno quindi chiarire, già durante la trattativa che porta all'accensione del mutuo, l'entità di questa penale che mediamente può andare da un minimo dello 0% a un massimo del 4%.

8) Contratto di mutuo

Spesso i contratti di mutuo non sono di facile comprensione, soprattutto per la necessità di ricorrere a termini tecnici insostituibili. È dunque consigliabile **richiedere una copia del testo del contratto e delle "Condizioni generali"** con un certo anticipo rispetto al momento della stipula, quando si è di fronte al funzionario e al venditore della casa sarà troppo tardi per fare domande o chiedere modifiche. Per avere chiarimenti sulla corretta comprensione del documento ci si può rivolgere alle

associazioni dei consumatori oppure al notaio.

9) Importo del mutuo

Quanto denaro chiedere alla banca? Spesso non si hanno le idee chiare e la risposta non è così semplice come può apparire a prima vista, perché non si tratta tanto di "convincere" la banca a fidarsi di te e a fornirti la maggior quantità possibile di denaro, quanto piuttosto di capire bene – da qui ai prossimi anni – quale onere sei disposto ad affrontare per l'acquisto della casa. In genere le banche non concedono mutui la cui rata è superiore al **35/40%** del reddito totale familiare.

(Fonte: "miglior mutuo.it")

10) Tempistiche erogazione mutui

- Quali sono le tempistiche per le richieste di mutuo?

Innanzitutto è fondamentale dire subito che i tempi possono variare anche da istituto a istituto, infatti esistono sul mercato finanziario istituti di credito che esercitano come unica attività la concessione di mutui per immobili, e quindi si può evincere che in tali luoghi sarà senz'altro più rapida la lavorazione delle pratiche.

Inoltre, anche la velocità con cui il cliente fornisce tutta la documentazione necessaria per la valutazione alla banca o finanziaria che si dovrà occupare della concessione, renderà le **tempistiche per le richieste di mutuo** più rapide.

Bisogna infatti considerare che è sempre nell'interesse della banca concedere rapidamente il mutuo al fine di evitare che il consumatore si rivolga ad altri istituti con la possibilità piuttosto alta di poter perdere un potenziale cliente.

Tuttavia possiamo dare delle **tempistiche per le richieste del mutuo** piuttosto attendibili, cui un potenziale cliente potrà affidarsi come parametro di paragone.

Le **tempistiche** di erogazione del **mutuo**, dalla **richiesta**, possono variare dalle 3 settimane ai 2 mesi, periodo sufficiente per i tempi d'istruttoria e per ottenere il finanziamento per immobile.

Quando la banca ha tutta la documentazione, accelerare le **tempistiche per le richieste del mutuo** è più semplice, infatti è possibile avere dopo due settimane l'esito valutativo, sia esso positivo o negativo.

- Cosa prevedono le tempistiche sulle richieste di mutuo per l'erogazione vera e propria del denaro?

Alcune banche, sempre tenendo in considerazione il fattore di rischio dei richiedenti, possono erogare la somma **richiesta** solo dopo il consolidamento dell'ipoteca della casa acquistata, quantificabile in una decina di giorni. E' bene quindi informarsi preventivamente con la banca o presso il notaio di questa possibile evenienza, anche per assicurare il venditore il quale non si vede pagare l'immobile nel giorno della stipula.

E' consigliabile prendere accordi in anticipo con la banca soprattutto quando ci si impegna ad acquistare un immobile entro un determinata scadenza, in quanto la mancata osservanza di tali termini porterà inevitabilmente al pagamento di eventuali penali, a causa di tempi allungati eccessivamente per l'erogazione del **mutuo**, salvo che l'esito della compravendita non sia subordinato all'accettazione della **richiesta di mutuo**.

*E' ritenuta comunque buona norma effettuare la **richiesta** di **mutuo** con un certo anticipo e verificando i preventivi presso più istituti di credito al fine di trovare le migliori condizioni ed avere l'erogazione del **mutuo** in tempi brevi.*

(Fonte: "Mutui-economici.it")

Verifica sempre il valore massimo dell'immobile finanziabile da parte della banca, al fine di individuare meglio le tipologie di immobili da considerare nella tua scelta e valutare poi correttamente quale dovrà essere il tuo esborso finanziario iniziale.

Tieni presente che non tutte le banche finanziano oltre l'80% del valore dell'immobile; oltre tale soglia avrai quindi a disposizione un minor numero di offerte.



LA TUA CASA NON E'

PIU' UN SOGNO!!!!!!!!!!

*Il gruppo **ASSIMMOBILIARE** vi offre la possibilità di sapere subito a quanto ammonterà la rata del vostro mutuo, vi aiutiamo a trovare il mutuo più conveniente per voi!! [Grazie alle convenzioni con le più importanti banche italiane e internazionali presenti sul mercato riusciamo a proporre tassi estremamente](#)*

[vantaggiosi.](#) (anche 100% sul valore d'acquisto).

