



PRIMA CASA

Ecco le nuove regole per risparmiare sulle rate del mutuo

A gennaio è scattato il tetto massimo al 4% per i prestiti stipulati entro ottobre 2008

Laura Verlicchi

■ Gennaio ha portato una novità per il popolo dei mutui: oltre il 4% di interessi paga lo Stato. E con la circolare chiarificatrice del Tesoro pubblicata in Gazzetta Ufficiale, l'iter della norma «anticrisi» per tutelare i titolari dei prestiti a tasso variabile è di fatto iniziato. La disposizione, in teoria, è già efficace per tutte le rate in scadenza dal primo gennaio 2009; anche se nella pratica i risparmiatori probabilmente si troveranno ancora addebitate le prime rate dell'anno con l'importo originario, cioè con il tasso superiore al

4%, mentre la norma prevede appunto che per il 2009 la quota eccedente questa soglia venga pagata dallo Stato. Questo perché l'applicazione del decreto da parte delle banche incontra ancora difficoltà di carattere organizzativo. I ritardi però non dovrebbero estendersi oltre fine febbraio: in ogni caso, come impone il ministero, i contributi dello Stato, se non saranno già stati scontati direttamente, verranno accreditati con la valuta del giorno di scadenza della relativa rata.

Chi può farlo. Chi ha stipulato mutui prima casa prima del 31

ottobre 2008, a un tasso non superiore al 4% spread compreso. Il decreto legge parla di mutui a «tasso non fisso», il che potrebbe comprendere, oltre a quelli a tasso variabile, anche i cosiddetti mutui «ibridi», come quelli a tasso misto, o variabile con rata fissa. Su questo punto, occorrerà pro-

tabilmente attendere ulteriori chiarimenti da parte del ministero o dell'Abi, che stanno lavorando per risolvere i dubbi operativi, comprese le modalità per estendere il provvedimento anche ai mutui già rinegoziati o surrogati. È già stata chiarita nella circolare del ministero dell'Economia, in-

vece, l'applicabilità del decreto ai mutui cartolarizzati.

A chi conviene. Siamo di fronte al secondo intervento governativo per sollevare le famiglie da un mutuo divenuto troppo pesante, dopo l'accordo con l'Abi voluto l'anno scorso dal ministro dell'Economia Giulio Tre-

monti, che consentiva di allungare la durata del prestito per non essere strangolati dalla rata. Sempre da gennaio, inoltre, c'è un'altra possibilità, stipula re cioè un mutuo ancorato al tasso praticato dalla Banca Centrale Europea, in pratica il costo del denaro per le banche, invece dell'Euribor, decisamente più volatile anche se oggi, dopo un periodo di crescita vertiginosa, presenta numeri rassicuranti: ieri, l'Euribor a 3 mesi è sceso al 2,729%, nuovo minimo da metà marzo 2006. Resta sempre aperta, infine, la possibilità di cambiare, a costo zero, le condizioni del proprio mutuo, rinegoziandolo con la propria banca o trasferendolo ad un altro istituto di credito. «A chi ha un mutuo a tasso variabile e rientra nelle condizioni stabilite, l'aiuto di Stato conviene, soprattutto se lo spread è particolarmente alto - spiega Roberto Anedda, direttore di MutuiOnline - Per chi ha un mutuo a tasso fisso, non cambia niente, ma può essere conveniente rinegoziare ad esempio l'entità della rata in cambio di una durata maggiore, oppure addirittura, se manca poco alla fine, passare a un tasso variabile per l'importo residuo. La rinegoziazione, infine, può essere vantaggiosa per chi ha stipulato un mutuo a tasso variabile a cui non si applica lo sconto statale».



Come funziona

In discesa Il costo diminuisce e lo Stato paga la differenza

Le tabelle mostrano il risparmio che si ottiene grazie all'applicazione del decreto anticrisi. Nel primo caso - mutuo trentennale per 100mila euro stipulato a novembre 2003 con tasso variabile del 3,96%, salito poi fino all'attuale 4,53% con rata di 634 euro - si passa a una rata di 606 euro, e il vantaggio è di 28 euro: nel secondo caso - mutuo trentennale per 100mila euro stipulato ad aprile 2004, a tasso variabile del 3,96%, salito poi fino all'attuale del 4,73% con rata di 520 euro - si passa a una rata di 477 euro, e il vantaggio è di 43 euro. La differenza di interessi è infatti pagata alle banche dallo Stato, «a fondo perduto». Il provvedimento vale per i mutui a tasso non fisso, stipulati per l'acquisto e la costruzione di abitazione principale (escluse case signorili, castelli e ville, si invece alle villette a schiera) da persone fisiche entro il 31 ottobre 2008, che al momento della sottoscrizione prevedevano un tasso inferiore al 4% (comprensivo dello spread): in linea di massima, si tratta quindi di mutui stipulati fra il 2003 e giugno 2006.

PRIMA IPOTESI

	Euribor iniziale	Spread	Tasso originario	Euribor attuale	Tasso attuale	Tasso limite 2009	Rata attuale	Rata limite 2009
	2,16%	1,80%	3,96%	2,73%	4,53%	4,00%	634 €	606 €

Elaborazione: www.mutuonline.it

COMPLIMENTI.IT

SECONDA IPOTESI

	Eur bor iniziale	Spread	Tasso originario	Euribor attuale	Tasso attuale	Tasso limite 2009	Rata attuale	Rata limite 2009
	1,96%	2,00%	3,96%	2,73%	4,73%	4,00%	520 €	477 €

Elaborazione: www.mutuonline.it

COMPLIMENTI.IT