

MUTUI :

UNA RINEGOZIAZIONE A CARO PREZZO

Le Banche stanno inviando a 1 milione di mutuatari le proposte di trasformazione del mutuo secondo l'accordo – cosiddetto Tremonti – stipulato tra ABI/Ministero Economia e Finanza e approvato con il DLG 93/2008 del giugno scorso.

Prevede la rinegoziazione da formalizzare entro il 29 novembre da tutti gli intestatari del mutuo compresi i garanti, non comporta la novazione dell'atto e decorrerà da gennaio 2009.

Si stabilisce per il residuo della durata una rata costante (sempre col calcolo dell'indice di riferimento in base all'andamento dei mercati, quindi col tasso tasso variabile). La differenza riveniente tra la rata in vigore e quella che emerge ricalcolando i tassi medi applicati sul proprio mutuo nel 2006 viene accantonata su un conto cosiddetto di finanziamento.

Tale differenza genera un tasso del 5% maggiorato di uno spread che può arrivare anche allo 0.5 capitalizzati, quindi con un tasso effettivo globale, peraltro non indicato, ben superiore.

Questo nuovo rapporto può essere estinto anticipatamente senza applicazione di alcuna penale o commissione.

Sono 150 ca. gli Istituti Bancari che hanno aderito alla Convenzione, solo una trentina però hanno predisposto condizioni migliorative, applicando un spread inferiore, altre hanno esteso l'applicazione ai mutui a tasso misto e a quelli cartolarizzati.

Ci sono poi banche che non prevedono alcuna capitalizzazione periodica sul conto di finanziamento accessorio, mentre alcuni Istituti hanno abbassato il tasso di interesse medio applicato al contratto del 2006.

Alla luce di queste situazioni di mercato consigliamo quindi di contrattare le proposte che stanno arrivando a casa, in ogni caso valutare bene i costi a cui si va incontro ed eventualmente procedere alla portabilità.

Proposte alla mano si evince per esempio che il cliente B. che ha in essere un mutuo che scade fra 20 anni ca., applicando la nuova formula che prevede per questo cliente una riduzione di 200 euro ca. mensili alla fine della sua scadenza naturale avrà ancora da pagare per il debito residuo del conto accessorio, altri 11 anni ca. con un allungamento ipotetico della vita complessiva di oltre il 50 per cento in termini di durata e 70% del finanziamento.

Un calcolo sommario evidenzia un TAEG intorno al 15%, in virtù della capitalizzazione e del successivo ammortamento del debito.

Un altro esempio sul cliente F. con un mutuo scadente nel 2036 gli viene proposta una rata che passa da 739 € a 615 € (cioè -124 € mensili) la sua nuova scadenza, ipotizzando costanza nei tassi e quindi nelle rate, si protrae fino al 2049 (con un incremento di 13 anni).

Numerosi Associati si sono rivolti all'ADICONSUM per capire meglio le proposte ma hanno declinato tale offerte che a conti fatti risultano particolarmente onerosi senza alcuna certezza in termini di durata del rimborso qualora i tassi dovessero ancora salire.

La "convenienza" a meno che uno si trovi in palesi difficoltà finanziarie o sia moroso nei rimborsi, rimane tutta per le Banche che si vedono maggiormente tutelate nei crediti con notevoli vantaggi economici.

Rimangono a ns. avviso più convenienti le rinegoziazioni dello spread e del tasso o la portabilità del mutuo a costo zero (decreto Bersani) facendo una verifica sulle condizioni offerte da più Istituti.

ADICONSUM BERGAMO

DISTRIBUITO DA

FPS CISL SERIATE

