



MUTUO DOLCE MUTUO

di Nicola Perrelli



Possedere una casa propria è il sogno di tutti, in particolare delle famiglie.

Lo strumento più utilizzato per realizzare questo sogno è il mutuo. Stime recenti confermano infatti che quasi un milione di italiani, nel solo 2007, ne ha stipulato uno per acquistare un immobile.

Ma qual è il mutuo giusto?

Per l'utente medio orientarsi nella selva dei finanziamenti immobiliari offerti da banche, poste e finanziarie varie, non è facile.

Un prestito ipotecario è un prodotto complesso che impone di fare scelte che impegnano per molti anni, a volte anche per tre o più decenni.

Gli elementi da prendere in considerazione e da valutare preventivamente sono diversi. Da quelli strettamente personali, come il tipo di contratto o la durata, a quelli di carattere generale, come l'andamento dei mercati o la politica monetaria.

Il passo più importante è sicuramente la scelta del tasso, tra *fisso* e *variabile*. Nel primo caso, già in partenza, si sceglie di pagare un interesse maggiore, in genere da mezzo punto ad un punto in più. Con la sicurezza però che per tutto il periodo di ammortamento la rata non subirà variazioni, né in diminuzione, né in aumento, a prescindere dall'andamento dell'Euribor (tasso medio delle transazioni finanziarie in Euro).

Chi opta invece per la seconda soluzione, a fronte di un tasso di interesse più vantaggioso, si assume un rischio in più, quello generico legato all'oscillazione dei tassi. Se questi scendono la rata si adegnerà al ribasso, ma se salgono per il mutuatario sono dolori, come ben sanno coloro che hanno effettuato questa scelta negli ultimi anni.

C'è poi l'opzione a tasso *misto*, che dà la facoltà di cambiare, generalmente a scadenze programmate, il tipo di tasso, da variabile a fisso o altra possibilità.

Un'altra alternativa è quella del contratto tipo *collar*, che presenta la caratteristica di avere un tasso di ingresso fisso e successivamente un tasso variabile con un valore minimo e massimo predeterminati al momento della stipula del contratto. E' questa una modalità che permette

di cogliere le opportunità offerte dal tasso variabile e nello stesso tempo tutela dalle possibili impennate dei mercati finanziari, avendo la certezza che il tasso non supererà mai la misura massima prestabilita contrattualmente.

Infine c'è la anche possibilità di scegliere un mutuo con il piano di ammortamento per così dire "elastico", con il quale, alla variazione del tasso di interesse, a variare non è l'importo della rata, bensì il periodo di rimborso, che si allunga o si accorcia in funzione delle oscillazioni intervenute. Questa soluzione è indicata per tutti coloro che sono interessati a coniugare la stabilità dell'importo della rata del mutuo con i vantaggi di un finanziamento a tasso variabile.

Una volta individuata la formula più adatta alle proprie esigenze, occorre valutare bene l'incidenza della rata del mutuo rispetto alle entrate personali o familiari. Senza trascurare di valutare attentamente tutti gli altri costi abbinati al mutuo: spese di istruttoria, di incasso, di polizze assicurative, notarili, ipotecarie e fiscali.

Un suggerimento finale: prima di firmare è bene analizzare con attenzione tutte le clausole del contratto di mutuo. Le sorprese non mancano mai, e potrebbero trasformare il sogno in un incubo.