

Mutuo

Se devi comprare o ristrutturare casa e, come tanti, non hai risparmi a sufficienza per coprire la spesa, puoi chiedere a una banca o a una società finanziaria l'erogazione di un mutuo.

Spaventato dall'idea di addossarti un debito di lunga scadenza? Certamente si tratta di una grossa scelta ma è giustificata dall'importanza dell'oggetto di acquisto e, se fatta in modo consapevole, non vi è motivo di preoccuparsi.

Incominciamo allora dal principio e vediamo di capire cos'è un mutuo, come si può ottenerlo, quale è meglio scegliere per dormire sonni tranquilli.

Cos'è un mutuo bancario?

Il mutuo bancario è il contratto con il quale una parte (la banca) consegna all'altra (il mutuatario) una determinata quantità di danaro (il capitale), che l'altra si obbliga a restituire con gli interessi entro una certa data e mediante rimborsi periodici (le rate).

Parlando di "mutuo ipotecario" si fa riferimento, in particolare, alla forma di finanziamento più diffusa per l'acquisto di un immobile, che comporta la sottoscrizione di una garanzia legata all'immobile stesso.

Per capirne di più, di seguito analizziamo gli elementi principali che costituiscono il mutuo.

La durata del mutuo e la scelta della rata

Un primo elemento di valutazione nella scelta di un mutuo è sicuramente la durata, che condiziona non solo l'importo della rata da pagare, ma anche l'ammontare degli interessi. Questi ultimi sono calcolati su base annua ed è evidente che più il mutuo si protrae negli anni, più interessi dovranno essere pagati in aggiunta al capitale prestato. A parità di capitale e di tasso d'interesse, quindi, la scelta di rate più basse alla fine comporterà un mutuo più costoso. Rate più alte ma concentrate nel tempo, invece, comportano una spesa complessiva minore ma hanno maggiore impatto nella vita quotidiana.

È meglio allora diluire lo sforzo o concentrare i sacrifici in un breve periodo?



GINO E MARGHERITA in

Servizi bancari e famiglia

Non esiste una regola che valga per tutti, la risposta è sempre legata alle proprie prospettive di reddito: se una famiglia con redditi da lavoro dipendente può orientarsi su un mutuo a lunga durata, un professionista nel pieno della sua capacità economica farà bene a scegliere un finanziamento più breve.

A seconda dell'ammontare della rata che sei disposto a sostenere, puoi scegliere una durata fra 5 e 25 anni (in alcuni casi anche 30 o addirittura 40 anni). Salvo garanzie integrative, di regola il calcolo della rata (unitamente alle rate di rimborso di altri eventuali prestiti) non deve essere superiore al 30-35% del reddito netto percepito dalla famiglia. Non conviene esagerare e fare il passo più lungo della gamba: il mutuo deve garantire serenità e non essere causa di preoccupazioni anche nel caso di piccoli imprevisti.

Ammortamento, capitale e interessi

Abbiamo visto che sottoscrivendo un contratto di mutuo la banca ti finanzia in tutto o in parte l'acquisto di un immobile. Con l'eccezione di forme particolari di finanziamento, di norma dovrai restituire il capitale in rate progressive, per tutta la durata del mutuo. A questo dovrai aggiungere gli interessi, calcolati in percentuale predeterminata sulla somma prestata.

Avrai sentito parlare qualche volta di "ammortamento", chiedendoti che cosa volesse dire. Bene, non è altro che il termine tecnico per definire quanto appena descritto: il rimborso graduale di un prestito attraverso il pagamento periodico di una rata. Dal lato pratico, vi sono diverse tipologie di ammortamento di mutuo, ma il più comune è senz'altro il piano di ammortamento alla francese: ogni rata prevede una quota capitale e una quota interessi. Le quote sono crescenti per il capitale e decrescenti per gli interessi: inizialmente la rata è composta prevalentemente da interessi, mentre più si avvicina la scadenza, più aumenta la quota capitale rimborsata.

Le rate possono essere fisse, comprendenti ammortamenti progressivi del capitale e interessi predeterminati (mutuo a tasso fisso), oppure quote di ammortamento e interessi variabili (mutui a tasso variabile). Per saperne di più, leggi l'approfondimento [Quale tasso scegliere](#).

Le spese di un mutuo

Le spese legate al mutuo comprendono il costo della perizia dell'immobile o del bene per cui si fa il finanziamento, le spese d'istruttoria e quelle amministrative, l'assicurazione obbligatoria. Per tutte queste spese ci possono essere differenze



GINO E MARGHERITA in

Servizi bancari e famiglia

anche importanti tra le banche, quindi è utile che ti soffermi anche su questi aspetti. Nel caso di acquisto di una casa, devi considerare le spese dell'agenzia immobiliare (provvigione) e i costi notarili (imposta di registro, imposte fisse e parcelle).

Ancora più importanti sono le condizioni del mutuo stesso: i criteri di indicizzazione della rata (per i tassi variabili), lo spread applicato dalla banca rispetto al parametro di riferimento (Euribor o Irs) oppure i costi per l'estinzione anticipata del mutuo, totale o parziale, soprattutto se pensate di poter avere, in futuro, delle entrate straordinarie, come la liquidazione, un'eredità o la vendita di un altro immobile.

Attenzione anche alle rate che ti vengono prospettate. Alcune società finanziarie e banche, per esempio, applicano un tasso molto favorevole alle prime rate (tasso d'ingresso), che però diventa più pesante in seguito (tasso a regime). Valuta con attenzione, quindi, il tasso a regime.

