Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Info-mutuo in breve (2)

Situazione al
10/2016

A cosa fare attenzione prima e alla stipula di un contratto di mutuo!

Clausola che fissa il tasso di interesse

- Tasso fisso: in genere è indicato esplicitamente; non deve essere prevista alcuna possibilità di modifica nel corso del rapporto; può fare riferimento al cd. parametro IRS
- Tasso (variabile) indicizzato: indicato in genere con un "euribor 6 mesi + spread del … (es. 1%)"; alcune banche aggiungono "Euribor 6 mesi arrotondato al ¼ o 1/10 di punto superiore" (non condividiamo; lo spread è già guadagno sufficiente per banca!)
- Tasso strutturato o misto (es. fisso per tot anni all'inizio, poi fisso o variabile): cercare di comprendere al meglio come funziona

Tasso "civetta"

- Tasso d'entrata (prima/e rata/e) e tasso a regime (resto del mutuo): il primo è in genere (molto) più basso per invogliare il cliente al contratto (cd. tasso civetta)

Euribor 360 o 365 ?

- Il primo è un po' più basso del secondo
- Attenzione anche alla clausola che fissa il momento in cui la banca vi dice che calcolerà l'euribor (es. "euribor del primo giorno lavorativo del mese precedente quello della rata): in sede di calcolo del tasso va preso quel giorno e non un altro!

TAN o TAEG/ISC ?

- TAN = è "solo" il tasso di interesse nominale

- TAEG/ISC = è il tasso effettivo globale (o indicatore sintetico di costo): è la somma di tutte le voci di costo del mutuo, tasso compreso – è questo il vero tasso che bisogna confrontare con quelli offerti dalle altre banche!

Clausola che prevede modifica delle condizioni economiche del contratto (cd. "ius variandi")

- Riserva alla banca la facoltà di modificare alcune voci di spesa, tipo spese per incasso rata o premio di assicurazione
- Dal 3 dicembre 2010 lo ius variandi non puó piú riguardare il tasso d'interersse del mutuo

Durata del mutuo

- Attenzione alle durate troppo lunghe, in particolare con i tassi indicizzati: oltre i 20 anni diventa rischioso!

Prefinanziamento e mutuo

- Possono essere due contratti distinti, ma possono anche essere contenuti in un unico contratto (alcune banche lo fanno)
- Prefinanziamento e fido in c/c = si riceve a prestito un certo importo e si pagano intanto solo interessi;
- Mutuo = si riceve a prestito un certo importo e lo si rimborsa con rate, che comprendono una quota interessi e una quota capitale
- Il contratto di prefinanziamento o quello di fido in c/c non devono obbligare il cliente alla stipula del successivo contratto di mutuo

Mutuo "ipotecario o fondiario" e mutuo "chirografario"

- Attenzione alla differenza: nei primi due viene offerta in garanzia l'ipoteca sull'immobile – devono essere stipulati davanti a notaio; meglio mutui fondiari che ipotecari: costano meno!
- Nel secondo non vi è la dazione di ipoteca (al limite viene richiesta una fideiussione di terzo) – si stipula in banca
- Solo i primi due consentono, nel caso di acquisto o costruzione di prima casa, la detrazione di parte degli interessi pagati in un anno

Per avere diritto alla detrazione degli interessi nella dichiarazione dei redditi….

- …il contratto di mutuo deve essere stipulato, a pena di decadenza, entro un anno nel caso di acquisto della prima casa;
- …sei mesi prima o 18 mesi dopo l'inizio dei lavori nel caso di costruzione di prima casa

Condizioni del preventivo = a quelle del contratto definitivo

- No assolutamente a modifiche (aumenti) dell'ultima ora: le condizioni concordate con la banca nel preventivo devono essere le stesse che si firmano davanti al notaio!

Preventivo e copia contratto da visonare

- Alcuni giorni prima di firmare il contratto definitivo con la banca fatevi consegnare una copia del contratto che andrete a firmare, completo in ogni sua parte, da leggervi comodamente a casa o far visionare a consulenti indipendenti

… e dopo la firma

- fatevi rilasciare copia di tutto: contratto, capitolato, condizioni generali, piani di ammortamento;
- almeno una volta all'anno fatevi rilasciare dalla banca un piano di ammortamento storico (rate pagate, tassi di interessi e altre spese applicate)