

MUTUI E FINANZIAMENTI



Che cos'è?

è un finanziamento a medio-lungo termine, erogato da una banca o da altro intermediario finanziario autorizzato, rimborsabile attraverso pagamenti rateali secondo il piano di ammortamento fissato contrattualmente.

Come funziona?

I mutui si distinguono in varie categorie particolarmente diffuso è il **mutuo ipotecario sugli immobili**, che si distingue in due tipologie fondamentali:

- **mutuo fondiario**, che ha ad oggetto immobili già costruiti ed in uso
- **mutuo edilizio**, che ha ad oggetto nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di costruzioni già esistenti.

mutuo fondiario è possibile erogare fino all'80% del valore di perizia dell'immobile; di norma, per le abitazioni di più vecchia costruzione, si finanzia tra il 50% e il 60% del valore dell'immobile, mentre, per le nuove abitazioni, tra il 50% e il 75%.
L'erogazione dell'importo avviene in un'unica soluzione.

mutuo edilizio l'importo è generalmente superiore al valore stimato dell'immobile oggetto della garanzia, e le somme vengono erogate, normalmente, a stato avanzamento lavori: ad es., il mutuo per ristrutturazione prevede la possibilità di finanziare l'80% del preventivo lavori, purché tale importo non superi il 50% del valore che l'immobile avrà dopo la ristrutturazione stessa.

I mutui, in base al **tasso d'interesse** * applicato, si distinguono in:

*prezzo che il cliente paga per l'utilizzo del denaro ottenuto in prestito

- **tasso fisso**: il tasso d'interesse rimane fisso per la durata del mutuo e l'ammontare della rata è costante

➤ **tasso variabile:** l'ammontare degli interessi dipende dall'andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro

➤ **tasso misto** (c.d. modulare): il tasso d'interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni, specificamente indicate nel contratto di mutuo.

La rata da versare periodicamente (con cadenza mensile, trimestrale, semestrale o annuale) è costituita dalla somma di quota capitale da rimborsare e interessi maturati nel periodo calcolati sul debito residuo.

Costi del mutuo:

spese accessorie - perizia immobiliare, istruttoria, spese notarili, assicurazione. Devono essere pubblicizzate chiaramente nei fogli informativi e possono variare da banca a banca

polizza c.d. "incendio e scoppio" - obbligatoria che tutela l'assicurato dagli eventi legati direttamente all'abitazione. Il costo rientra nel totale del mutuo indicato dalla banca, verificabile direttamente dalla documentazione ricevuta, alla voce "isc" o costi del mutuo.

polizze assicurative - collegate direttamente ai mutui, pensate per offrire protezione a chi sottoscrive un contratto di mutuo, consentendogli di far fronte al rimborso anche nel caso in cui si verificano eventi negativi.

Si tratta di polizze non sempre obbligatorie

polizze "vita" - tutelano, in caso di morte del cliente, sia la banca che la famiglia del cliente deceduto, provvedendo l'assicurazione a saldare il mutuo alla banca.

Anche se non previste dalla legge, possono comunque essere richieste dalla banca come aggiuntive per motivi di maggiore tutela.



la legge

➤ vieta alle banche di imporre una propria polizza

➤ prevede l'obbligo alle banche di offrire almeno due preventivi di polizze di compagnie assicurative diverse, in modo da consentire al consumatore di scegliere liberamente.

Il consumatore

➤ può scegliere autonomamente una polizza vita, senza che la banca, qualora decida di accettarla, possa modificare le condizioni di mutuo precedentemente offerte.

Prima di sottoscrivere una polizza assicurativa "vita" con una compagnia assicurativa esterna, è comunque bene assicurarsi che la stessa abbia le caratteristiche richieste dalla banca che eroga il mutuo.

Cosà sapere

Surrogazione la possibilità, per il cliente che abbia stipulato un contratto di mutuo con una banca, di **trasferire il proprio debito** ad un altro istituto, presumibilmente per ottenere condizioni migliori (ipotesi di surrogazione ex art. 1202 c.c.)

In questa operazione deve essere assicurata la **gratuità dell'operazione** a vantaggio del cliente, il quale non dovrà sostenere alcuna spesa, neanche per gli accertamenti catastali che si svolgeranno tramite procedure di collaborazione tra gli intermediari coinvolti.

Sostituzione estinzione del vecchio debito mediante l'erogazione di un nuovo finanziamento: si ha la stipula di un nuovo e diverso contratto, in cui tutto può cambiare, compresi i contraenti stessi e l'entità degli importi.

Rinegoziazione modifica alcune delle clausole contrattuali, imponendo però la stessa identità dei contraenti originariamente coinvolti.

La procedura è caratterizzata per la gratuità e la generale libertà di forma.

La legge 244/2007 vieta che per la rinegoziazione possano essere richieste al mutuatario spese bancarie, e consente al contempo, che possa essere formalizzata mediante scrittura privata semplice anche non autenticata.

A chi rivolgersi ?

il consumatore può rivolgersi

- per l'istruttoria, ai fini della delibera del mutuo, a una banca o ad un altro intermediario autorizzato, in grado di offrire l'offerta più vicina alle proprie esigenze.

In caso di contenzioso

il mutuatario deve rivolgersi

- prioritariamente all'ufficio reclami della banca
nel caso in cui, entro 30 giorni, la banca o la finanziaria non rispondano o declinino le proprie responsabilità
- è possibile adire l'Arbitro Bancario Finanziario.

Non possono essere sottoposte all'ABF controversie relative a operazioni o comportamenti anteriori al 1/01/2009

In caso di dubbi o di mancato riconoscimento dei propri diritti, è possibile rivolgersi alle sedi territoriali di Adiconsum, (alla voce "Dove siamo"), per usufruire del servizio di consulenza e assistenza individuale.